

Pilestredet 47A



Velkommen til

Pilestredet 47A



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

Bislett/Homansbyen

Attraktiv, lys og romslig 2-roms - Stille og rolig - Heis - Privat balkong og fantastisk takterrasse

Prisantydning	5 800 000,-
Fellesgjeld	131 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 940 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 188,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1989

Megler	Elisabeth Hjertenes
Telefon	926 94 242
E-post	e.hjertenes@nordvikbolig.no

Megler 2	Konstantin Karlsson
Telefon	404 33 455
E-post	k.karlsson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Pilestredet 47A!

- Dette er en romslig og god 2-roms leilighet i 2. etasje, med en ettertraktet beliggenhet på Bislett/Homansbyen. Her bor du stille til, men likevel midt i byen med kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Rett utenfor døren finner du hyggelige kaféer, restauranter, dagligvarebutikker, apotek, treningssentre, kollektivtransport og et imponerende utvalg av butikker.

- Svært god planløsning med store og luftige rom
- Mulighet for 3-roms uten å redusere stuen
- Hele leiligheten vender ut mot rolig bakgård
- Herlig sydvestvendt privat balkong på ca. 8 m^2
- Fantastisk felles takterrasse, inndelt i flere herlige soner, med både utsikt og kveldssol
- God isolasjon og lavt strømforbruk
- Varmtvann inkl.
- Høy trivselsfaktor - hyggelig og rolig naboskap!

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	66 kvm
TBA:	8 kvm

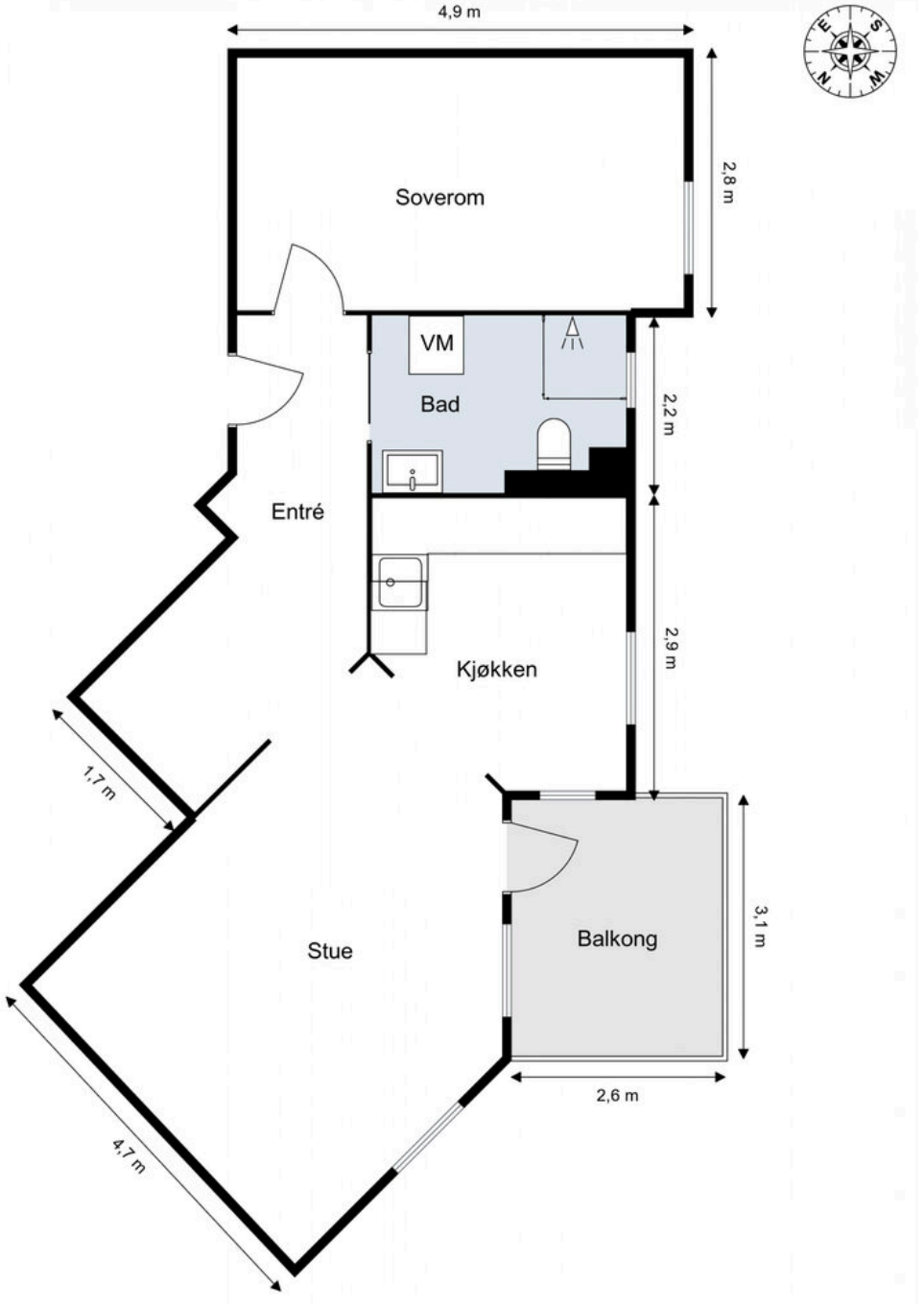
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entre, soverom, baderom, stue og kjøkken.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Pilestredet 47A, 0350 OSLO

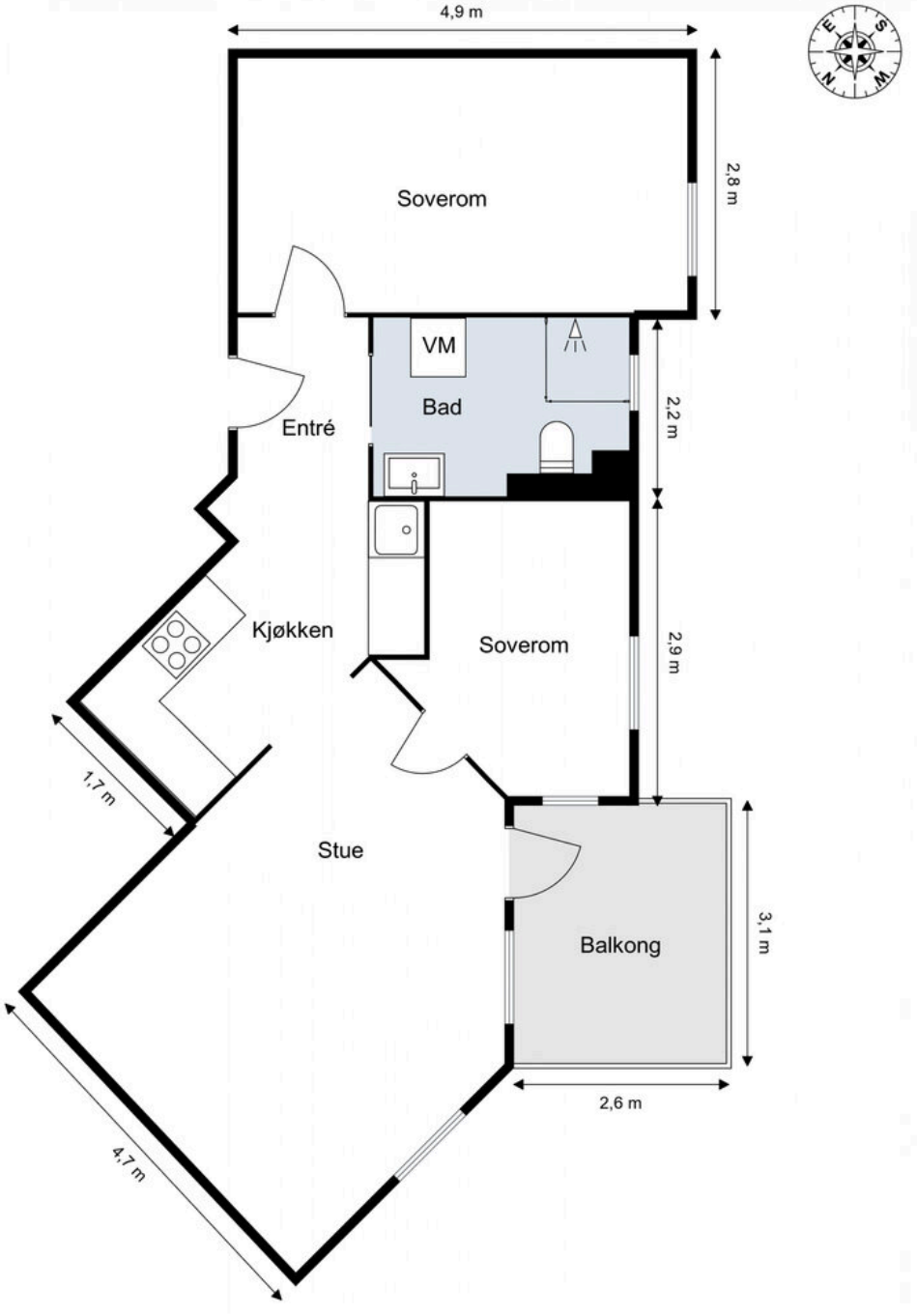
2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Pilestredet 47A, 0350 OSLO

2. etasje - Alternativ



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




NORDIC MOODS
ANNIE LEIBOVITZ WOMEN






























AEG












Radisson




weber










weber









Informasjon

Pilestredet 47A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0177/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Pilestredet 47A, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 464, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 8 i Borettslaget Pilestredet 47, org.nr. 950047909

Selgere
Karoline Fladby Jarneid
Tom Jarneid

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)
131 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 931 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 940 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 949 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entre, soverom, baderom, stue og kjøkken.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, soverom, baderom, kjøkken og stue m/utgang til privat balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en stor, god og innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er satt inn en moderne og romslig skyvedørsgarderobe. Det er mulighet for å lage kjøkken i deler av entréen, uten å redusere størrelsen på stuen.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den gjennomtenkte planløsningen gir god plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er malt i delikate, moderne fargetoner som gir rommet en behagelig atmosfære.

Fra stuen er det direkte utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 8 m^2 – et trivelig uterom perfekt for rolige morgenkaffer eller hyggelige sommerkvelder. Her er det god plass til utemøbler, grønne planter og grill, slik at du enkelt kan skape din egen lille oase. For enda mer sol og utsikt kan du ta heisen opp til byggets flotte felles takterrasse i 8. etasje. Denne byr på flere ulike soner, samt utsikt og sol store deler av dagen, ettermiddagen og kvelden.

ROMSLIG KJØKKEN:
Et lyst og praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet har avtrekk over kokeplassen og Waterguard for økt sikkerhet. Kjøkkenet har en hyggelig spiseplass ved vindu.

SOVEROM:
Soverommet er svært romslig, med plass til både dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Soverommet er nylig malt i en moderne og lun fargetone. Det romslige garderobeskapet tilbyr svært gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en praktisk og ryddig hverdag. Soverommet ligger vendt ut mot rolig bakgård, noe for øvrig også hele leiligheten gjør.

BADEROM:
Et lyst og stort baderom med vindu og mekanisk ventilasjon. Det er våtromstapet på veggene og vinylbelegg på gulvet. Baderommet har rikelig med

oppbevaringsplass i moderne innredning. Det er opplegg for vaskemaskin og det brukes dusjkabinett i baderommet.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 m². Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2017.
Balkongdør: Balkongdør med 3-lags press glass, prod 2017.
Innerdører: Glatt innerdør. Glatt skyvedør.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong. Vegger med tapet. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming.

Standard

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

Parkering

Det er garasjeanlegg i kjelleren i bygget. Her har selger leid garasjeplass og det kan bli mulighet for utleie av garasjeplasser her privat.
For øvrig er det også et garasjeanlegg like i nærheten hvor det bl.a er pr d.d. garasjeplasser til salgs:
https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=278847191

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold og rehabilitering – borettslaget 2024: Utbedringer alle tre heiser Basert på merknader fra Heiskontrollen i 2023. I tillegg er alle tre avtrekksvifter fra heisrommene skiftet ut.

2022: Oppgradering markiser på takterrassen 2021 Nye røykvarslere i boligene med 10 års batterilevetid 2021 Ny løsning for innringing til garasjeport for åpning 2021 Automatsikringer på borettslagetssikringer ifm. hovedinntak 2021 Etablert infrastruktur for elbil lading 2021 Malt alle oppgangene 2021 Utskifting heis B- og C-oppgang 2020 Nytt porttelefon system. Utbedret blomsterkasser 2019 Utskiftning til elektronisk nøkkelsystem 2017 - 2018 Reparasjon/utskiftning på heis oppgang C Skiftet simering på heismaskin pluss bremsebakker på heis oppgang C 2017 - 2018 Rens av ventilasjonsanlegget 2017 - 2018 Rehabilitering vinduer og takterrasse. Skiftet alle vinduer i leiligheter og oppganger. Nytt dekke på takterrasse, tatt ned espalier/klatreplante. 2017 - 2018 Vask av fasade og tetting av fuger 2017 - 2018 Satt inn ventiler for lufting av fasade 2017 - 2018 Nye nedløpsrør utenfor balkongtakene 2017 - 2018 Malt alle balkonger utvendig, og tak og søyler innvending 2017 - 2018 Sjekk av brannsikring Boligbrann As har sjekket røykvarslere, brannslukningsapparat og rømningsluker i alle leiligheter. 2016 - 2017 Betongprøver i garasjen/blomsterkasser 2015 - 2016: Skiftet wirere i heisen i A og C-oppgang 2014 - 2015: Nye røkvarslere, samt pusset opp inngangsdører i alle leiligheter 2012 - 2013: Diverse vedlikehold Startet arbeid med fylling av hull i bakgård. Fjernet all mose og ugress på stendekket i bakgård. Flislagt deler av takterrasse. Satt opp kjøleskap og benkeskap på takterrasse. Montert metallhjørneskinner i inngangspartier. Innkjøp av puter til benker/stoler, samt putekasse på takterrasse. Skiftet ut/ service på alle slokkeapparater i leiligheter. Fjernet kastanjetre i bakgården. 2010 - 2011: Diverse vedlikehold: Byttet utette lyskupler over balkongtak. Oljet utemøbler. Trimming av kastanjetre Innkjøp av gass og lavastener til gassgriller på takterrasse. 2009 - 2010: Diverse vedlikehold: Gjennomgått brannvarslingsanlegget og kontrollert brannslukningsapparater til beboere. Beplantet områder langs gjerdet mot Welhavens gate.

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FAGERBORG INSTALLASJON utbedret alle avvik fra kontroll av det elektriske anlegget 08.06.2021: Trukket om fra sikringsskapet og frem til takpunkt i gangen. 3G Pn 2.5. Punkter manglet beskyttelseleder. Montert lampe og enkel jordet stikk ip 44 på balkong. Montert 2 stk armaturer under overskap på kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja

Når ble kontrollen utført?
- Det ble utført kontroll av elektriske anlegg den 08.06.2021. Følgende avvik ble registrert og utbedret. Kjøkken 1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder stikkontakt på vegg bak kjøleskap og benkarmatur. Bad 2. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16. Kommentar: Vaskemaskin var tilkoplet via skjøteledning. 3. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder stikkontakt i speilarmatur. Veranda 4. Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm. Jf. fel § 22. Kommentar: Gjelder lys på vegg. Alle avvik ble utbedret av Fagerborg Installasjon 08.06.21, og sak avsluttet av Elvia 26.08.2021.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: I følge styret i borettslaget må taket skiftes om noen år grunnet alder.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv: Det ble utført kontroll av elektriske anlegg den 08.06.2021. Følgende avvik

ble registrert og utbedret. Kjøkken 1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder stikkontakt på vegg bak kjøleskap og benkarmatur. Bad 2. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16. Kommentar: Vaskemaskin var tilkoplet via skjøteledning. 3. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder stikkontakt i speilarmatur. Veranda 4. Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm. Jf. fel § 22. Kommentar: Gjelder lys på vegg. Alle avvik ble utbedret av Fagerborg Installasjon 08.06.21, og sak avsluttet av Elvia 26.08.2021. FAGERBORG INSTALLASJON utbedret alle avvik fra kontroll av det elektriske anlegget 08.06.2021: Trukket om fra sikringsskapet og frem til takpunkt i gangen. 3G Pn 2.5. Punkter manglet beskyttelseleder. Montert lampe og enkel jordet stikk ip 44 på balkong. Montert 2 stk armaturer under overskap på kjøkken.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Ja, det er planer om økte kostnader knyttet til vedlikehold av sameiet i perioden 2026-2030, som vil medføre krav om ekstrainnbetaling til sameiet. Dette vil bli dekket gjennom økt felleskostnad for borettslaget. Styret har også indikert at det kan bli nødvendig med ytterligere låneopptak for å finansiere vedlikeholdet, noe som kan resultere i høyere husleie i fremtiden. Det er også diskutert en Individuell Nedbetalingsløsning i forbindelse med det økte låneopptaket

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

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

Boligblokk bygget i 1989. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong, fasader forblendet med teglstein. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med asfalttakbelegg/plater e.l. (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Energiattest fra Obos er vedlagt i salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 500 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 188,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5 188,– pr. md.

Herav:
Felleskostnader 4 831,-
Eiendomsskatt 164,-
Bredbånd 193,-

Felleskostnadene inkluderer i tillegg blant annet renter og avdrag andel fellesgjeld, forretningsførsel, drift og vedlikehold, varmtvann, kommunale avgifter og bygningsforsikring m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 778 707,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 114 827,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har bredbåndsavtale med HomeNet.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter. Pilestredet Nr.47 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950047909, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 214/464.

Vaktmester:
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS. For forhold som berører vaktmester eller behov for bistand, skal styret kontaktes, som har kontakten med vaktmesteren.

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

VEDLIKEHOLD/FREMTIDIGE VEDLIKEHOLD:
Borettslagets omfang/ansvar for vedlikehold er begrenset etter skillet mellom borettslaget og sameiet, som nevnt innledningsvis. Borettslaget største og løpende vedlikehold er heisene. Det er p.t. ikke planlagt noe annet vedlikehold for 2025. Når det gjelder utført vedlikehold og plan for fremtidig vedlikehold av bygget, vises det til sameiets årsrapport.

Styret vil gjøre andelseierne oppmerksom på at sameiets vedlikeholdsbehov i perioden 2026-2030 kommer til å medføre krav om ekstrainnbetaling til sameiet utover de felleskostnader som sameiet innkrever fra borettslaget (og eier av næringsseksjonene). For vår del dekkes dette inn over vår husleie.
Dette innebærer at borettslaget må gjennomføre ytterligere låneopptak for å finansiere dette i tillegg til at styret vil bruke det som er forsvarlig av borettslagets egenkapital. Dette vil uunngåelig resultere i høyere husleie de kommende årene i tillegg den vanlige prisstigningen. Samtidig er det å håpe på rentenedgang i perioden som kommer slik at lånebelastningen blir lavere også ift. det lån borettslaget har i dag. Som diskutert i generalforsamlingen i 2024 vil styret fremme forslag om Individuell Nedbetalingsløsning når låneopptaket blir økt.

Utførte utbedringer og vedlikeholdstiltak
2024:
- Utbedringer på alle tre heiser basert på merknader fra Heiskontrollen i 2023
- Utskifting av alle tre avtrekksvifter fra heisrommene
2022:
- Oppgradering av markiser på takterrassen
2021:
- Installert nye røykvarslere i boligene med 10 års batterilevetid
- Utskifting av heis i B- og C-oppgang
2020:
- Nytt porttelefonsystem installert
2017–2018:
- Reparasjon og utskiftning på heis i C-oppgang
- Skiftet simring på heismaskin
-Skiftet bremsebakker
- Kontroll av brannsikring
- Boligbrann AS har sjekket røykvarslere, brannslukningsapparater og rømningsluker i alle leiligheter
2015–2016:
- Skiftet wirer i heisene i A- og C-oppgang

2014–2015:
- Nye røykvarslere i leilighetene
- Oppussing av inngangsdører i alle leiligheter

2012–2013:
- Fylling av hull i bakgård
- Fjerning av mose og ugress på stendekket
- Flislagt deler av takterrassen
- Satt opp kjøleskap og benkeskap på takterrassen
-Montert metallhjørneskinner i inngangspartier
- Innkjøp av puter og putekasse til takterrasse
- Skiftet ut/service på alle slokkeapparater i leilighetene
- Fjernet kastanjetre i bakgården

2010–2011:
- Byttet utette lyskupler over balkongtak
- Oljet utemøbler
- Trimmet kastanjetre
- Innkjøp av gass og lavasteiner til gassgriller på takterrassen

2009–2010:
- Gjennomgang av brannvarslingsanlegg
- Kontroll av brannslukningsapparater hos beboere
- Beplanting langs gjerdet mot Welhavens gate

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 131 000,- pr. 01.05.2025

Lånenummer: HANBA1-94927075878
Type: Annuitet
Restsaldo: 7.857.730,-
Andel av restsaldo: 130.637,-
Restløpetid: 9 år 3 md.
Terminer pr. år: 12
Rente: 5,75%
Kapitalkostnader: 1.531,-

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

Fellesformue

Kr 31 134,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -760 443. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 668 313.

Kommentarer til borettslagets økonomi og regnskap:
Borettslagets regnskap for 2024 viser et underskudd etter finans på kr. 760.443. Dette skyldes i hovedsak kostnadene til sameiet for garasjerehabiliteringen, hvor borettslaget har gitt sin forholdsmessige innbetaling til. Når det gjelder øvrige kostnader har borettslaget oppnådd sin besparelse som følge av avsluttet TV-avtale, jfr. tidligere informasjon, men hatt høyere kostnader til heisene enn i 2023 som følge av både av flere stopp og høyere priser fra KONE enn vår tidligere leverandør som KONE kjøpte opp. Avtalen løper ut 2025.

Pr. 31.12.2024 har borettslaget kr. 76.727 i midler på øremerket miljøkonto, tildelt fra OBOS, som kun kan brukes på miljøtiltak som må godkjennes av OBOS. Midlene kan ikke brukes til ordinær drift. Pantelånet i Handelsbanken utgjør kr 8.130.761 pr. samme dato.

Kommentarer til budsjett for 2025:
Borettslagets budsjett for 2025 tar høyde for et høyere kostnadsnivå på heiser, bl.a. for gjennomføring av tiltak etter heiskontroll, samt noen av årsakene til forhøyet feilfrekvens i 2024. Kostnadene mot sameiet er tilbake på et ordinært nivå, hvor det ikke forutsettes ekstraordinært vedlikehold i 2025 slik at skal dekkes innenfor normalt årsbudsjett. Ut fra dette forventes ikke borettslaget likviditet å bli vesentlig endret ift. status pr. 31.12.2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

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

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6656879

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 716 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet på Bislett/Homansbyen – midt i et populært og urbant boligområde med alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket og rolig, med leiligheten vendt mot stille bakgård.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av kaféer, restauranter, dagligvarebutikker, vinmonopol og kollektivtransport. Du har gangavstand til flere av Oslos mest populære bydeler, som St. Hanshaugen, Ila, Vulkan/Grünerløkka, Torshov, Sagene, Majorstuen og sentrum. Det er også kort vei til hyggelige spisesteder i Ullevålsveien, Alexander Kiellands plass og Mathallen på Vulkan.

Bogstadveien ligger i gangavstand, og byr på over 300 butikker, kaféer og restauranter. Handlegaten er kjent for sine populære markedsdager vår og høst, hvor gaten stenges for biltrafikk og fylles med boder, tilbud og over 100 000 besøkende.

Området har svært gode kollektivmuligheter. Trikkelinjene 11, 17 og 18 stopper kun et steinkast unna, og bussruter som 21 og 37 går fra Louises gate og Ullevålsveien. Nationaltheatret ligger i nærheten, med både t-bane og togforbindelse videre i alle retninger.

For den aktive finnes et rikt utvalg av treningssentre: SATS Bislett, SATS Vulkan, SATS Akersgata og SATS Nationaltheatret (nesten døgnåpen), i tillegg til Evo, Fresh Fitness, Myrens Sportssenter og Bislett Bad & Trening.

Rekreasjonsmulighetene er også mange – med kort vei til blant annet Slottsparken, St. Hanshaugen, Stensparken, Idioten, Marienlyst, Akerselva og Frognerparken.

Noen skjulte tips/perler i området fra selger:
– Nye Tullin-kvartalet med Kafeteria August, Becco vinbar og Beijing Palace Dim Sum.
– Ti minutter med trikken til Rikshospitalet, så er du i marka.
– Badstue og kveldsbad på Aker Brygge etter en 15 minutters spasertur.

Offentlig kommunikasjon

Fantastisk kollektivtilbud – trikk rett utenfor døren, 8 minutters gange til Nationaltheatret med tog, t-bane, røde- og grønne busser samt flytoget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger sluttnotat, datert 02.04.2013, for Pilestredet 47 A–C (tidligere registrert som nr. 45–47) – boligblokk. Saken er henlagt uten utstedt ferdigattest.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S2255, 28.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker:
Welhavens gate 9 A - Fasadeendring - Innsetting av vindu
Saksnummer: 202452287

Welhavens gate 19 - Oppføring av to balkonger mot bakgård
Saksnummer: 202451842

Welhavens gate 21 C - Oppføring av tre balkonger
Saksnummer: 202552657

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:

21.09.1989 - Dokumentnr: 64194 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4707/5370
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften,

og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 448,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 428,-

Samlet skal selger betale kr. 140 066,- 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 2. juni 2025

Megler

Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Pilestredet 47A

Pilestredet 47A

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 208 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	12 min / 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	12 min / 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	13 min / 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	6 min / 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min / 1.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	4 min / 0.3 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	6 min / 0.4 km

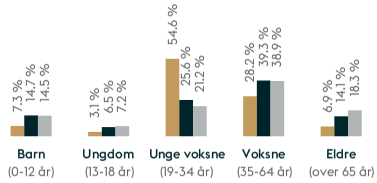
Offentlig transport

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

Barnehager

Bislettbekken SiO (0-2 år)	21 barn	3 min / 0.2 km
Bygården barnehage (1-5 år)	43 barn	2 min / 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	5 min / 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Pilestredet 47A, 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 464

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22478-1098 **Referansenummer:** LT6226

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kristian Olsen Nordstrand

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kristian Olsen Nordstrand
Uavhengig Takstingeniør
kon@takstkonsulent1.no
413 81 416

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1989. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2015 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Malt overflater.

Andelsleilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1989. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong, fasader forblendet med teglstein. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med asfalttakbelegg/plater e.l. (ikke besiktiget).

Sydvest vendt balkong på ca. 8 m² i betongkonstruksjoner. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,07 m.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med tapet. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malt betong. Vegger med våtromstapet. Gulv med vinylbelegg. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert oppvaskmaskin. Waterguard montert. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

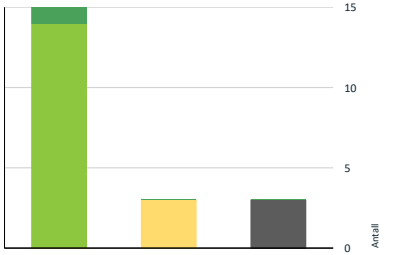
Det ble tilsendt godkjente tegninger.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

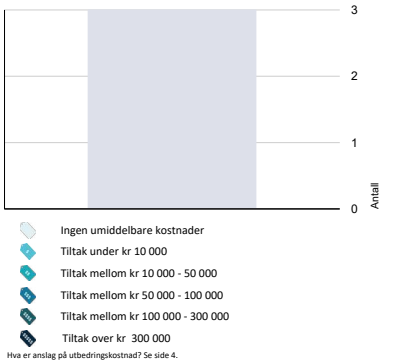
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1989

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvest vendt balkong på ca. 8 m² i betongkonstruksjoner. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,07 m.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1989. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong, fasader forblendet med teglstein. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med asfalttakbelegg/plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med tapet. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres høydeforskjell i stuen innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG RU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Glatt innerdør. Glatt skyvedør.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malt betong. Vegger med våtromstapet. Gulv med vinylbelegg. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malt betong. Vegger med våtromstapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant på innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > OG KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert oppvaskmaskin. Waterguard montert. Avtrekk over kokeplass.

2. ETASJE > OG KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Waterguard montert under vask på kjøkken.

TG RI Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsbereding.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Utført kontroll av elektrisk anlegg i 2021. Avvik ble utbedret av FAGERBORG INSTALLASJON, saken ble avsluttet av ELVIA 2021.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

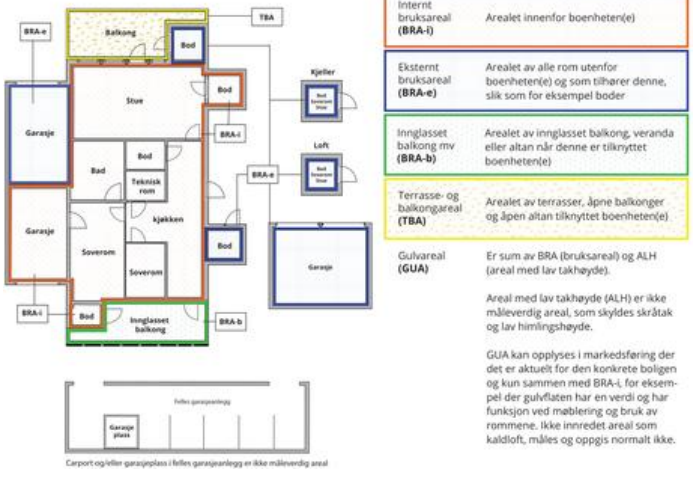
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	62			62	8
Kjeller		4		4	
SUM	**62**	**4**			**8**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom, bad, stue, og kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det ble tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	62	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Kristian Olsen Nordstrand	Takstingeniør
	Karoline Fladby Jarneid	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Pilestredet 47A, 0350 OSLO

Hjemmelshaver
BORETTSLAGET PILESTREDET 47. Org.nr: 950047909

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET PILESTREDET 47	950047909		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Karoline Fladby Jarneid & Tom Jarneid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
8	31 134	*31.12.2024*	135 726	*21.12.2024*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6656879	Fullverdi		

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jarneid, Karoline Fladby	9578-5999-4-1527928	2025-05-20 08:46:07
Jarneid, Tom	9578-5995-4-924126	2025-05-20 08:56:03

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. mai 2025

Oppdragsnummer
20-0177/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet 47A, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Tom Jarneid, Karoline Fladby Jarneid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6656879
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold og rehabilitering – borettslaget 2024: Utbedringer alle tre heiser Basert på merknader fra Heiskontrollen i 2023. I tillegg er alle tre avtrekksvifter fra heisrommene skiftet ut. 2022: Oppgradering markiser på takterrassen 2021 Nye røykvarslere i boligene med 10 års batterilevetid 2021 Ny løsning for innringing til garasjeport for åpning 2021 Automatsikringer på borettslagetssikringer ifm. hovedinntak 2021 Etablert infrastruktur for elbil lading 2021 Malt alle oppgangene 2021 Utskifting heis B- og C-oppgang 2020 Nytt porttelefon system. Utbedret blomsterkasser 2019 Utskiftning til elektronisk nøkkelsystem 2017 - 2018 Reparasjon/utskiftning på heis oppgang C Skiftet simering på heismaskin pluss bremsebakker på heis oppgang C 2017 - 2018 Rens av ventilasjonsanlegget 2017 - 2018 Rehabilitering vinduer og takterrasse. Skiftet alle vinduer i leiligheter og oppganger. Nytt dekke på takterrasse, tatt ned espalier/klatreplante. 2017 - 2018 Vask av fasade og tetting av fuger 2017 - 2018 Satt inn ventiler for lufting av fasade 2017 - 2018 Nye nedløpsrør utenfor balkongtakene 2017 - 2018 Malt alle balkonger utvendig, og tak og søyler innvending 2017 - 2018 Sjekk av brannsikring Boligbrann As har sjekket røykvarslere, brannslukningsapparat og rømningsluker i alle leiligheter. 2016 - 2017 Betongprøver i garasjen/blomsterkasser 2015 - 2016: Skiftet wirere i heisen i A og C-oppgang 2014 - 2015: Nye røkvarslere, samt pusset opp inngangsdører i alle leiligheter 2012 - 2013: Diverse vedlikehold Startet arbeid med fylling av hull i bakgård. Fjernet all mose og ugress på stendekket i bakgård. Flislagt deler av takterrasse. Satt opp kjøleskap og benkeskap på takterrasse. Montert metallhjørneskinner i inngangspartier. Innkjøp av puter til benker/stoler, samt putekasse på takterrasse. Skiftet ut/ service på alle slokkeapparater i leiligheter. Fjernet kastanjetre i bakgården. 2010 - 2011: Diverse vedlikehold: Byttet utette lyskupler over balkongtak. Oljet utemøbler. Trimming av kastanjetre Innkjøp av gass og lavastener til gassgriller på takterrasse. 2009 - 2010: Diverse vedlikehold: Gjennomgått brannvarslingsanlegget og kontrollert brannslukningsapparater til beboere. Beplantet områder langs gjerdet mot Welhavens gate.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FAGERBORG INSTALLASJON utbedret alle avvik fra kontroll av det elektriske anlegget 08.06.2021: Trukket om fra sikringsskapet og frem til takpunkt i gangen. 3G Pn 2.5. Punkter manglet beskyttelseleder. Montert lampe og enkel jordet stikk ip 44 på balkong. Montert 2 stk armaturer under overskap på kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble utført kontroll av elektriske anlegg den 08.06.2021. Følgende avvik ble registrert og utbedret. Kjøkken 1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder stikkontakt på vegg bak kjøleskap og benkarmatur. Bad 2. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16. Kommentar: Vaskemaskin var tilkoplet via skjøteledning. 3. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder stikkontakt i speilarmatur. Veranda 4. Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm. Jf. fel § 22. Kommentar: Gjelder lys på vegg. Alle avvik ble utbedret av Fagerborg Installasjon 08.06.21, og sak avsluttet av Elvia 26.08.2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er ett kosmetisk hakk i linoleumen i gulvet etter flytting av en vaskemaskin.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I følge styret i borettslaget må taket skiftes om noen år grunnet alder.

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

Ja

Beskriv: Det ble utført kontroll av elektriske anlegg den 08.06.2021. Følgende avvik ble registrert og utbedret. Kjøkken 1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder stikkontakt på vegg bak kjøleskap og benkarmatur. Bad 2. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16. Kommentar: Vaskemaskin var tilkoplet via skjøteledning. 3. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder stikkontakt i speilarmatur. Veranda 4. Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm. Jf. fel § 22. Kommentar: Gjelder lys på vegg. Alle avvik ble utbedret av Fagerborg Installasjon 08.06.21, og sak avsluttet av Elvia 26.08.2021. FAGERBORG INSTALLASJON utbedret alle avvik fra kontroll av det elektriske anlegget 08.06.2021: Trukket om fra sikringsskapet og frem til takpunkt i gangen. 3G Pn 2.5. Punkter manglet beskyttelseleder. Montert lampe og enkel jordet stikk ip 44 på balkong. Montert 2 stk armaturer under overskap på kjøkken.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, det er planer om økte kostnader knyttet til vedlikehold av sameiet i perioden 2026-2030, som vil medføre krav om ekstrainnbetaling til sameiet. Dette vil bli dekket gjennom økt felleskostnad for borettslaget. Styret har også indikert at det kan bli nødvendig med ytterligere låneopptak for å finansiere vedlikeholdet, noe som kan resultere i høyere husleie i fremtiden. Det er også diskutert en Individuell Nedbetalingsløsning i forbindelse med det økte låneopptaket

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0177/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

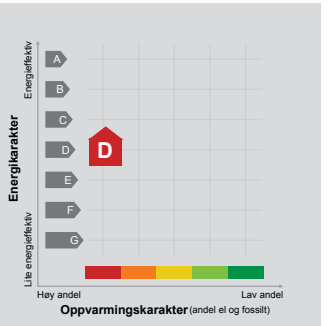
Navn	Dato	Navn	Dato
Jarneid, Tom	**2025-05-20**	**Jarneid, Karoline Fladby**	**2025-05-20**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Jarneid, Tom		bankID Jarneid, Karoline Fladby	

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet 47A
Postnummer	0350
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	464
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81035636
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-120573
Dato	15.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Pilestredet 47A	81035636	H0201	1	0	8

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1990

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	149 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	69,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.9.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 333 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	166,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 899 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	166,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 333 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 333 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 333 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

8521955 555/2008 14.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.05.2025.

Boligselskap:	555 Pilestredet Nr.47 Borettslag
Organisasjonsnr:	950.047.909
Andelseier:	Tom Jarneid Karoline Fladby Jarneid
Leieobjektnr:	2008
Adresse:	Pilestredet 47 A, 0350 OSLO
Andelsnummer:	8
Borettsinnskudd:	kr 464.300,–
Hjemmeside:	pilestredet47.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6656879.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader øker med 4% fra 01.01.2025
- Garasjeleie øker med 4% fra 01.01.2025.
- Energiavregning: Det er ikke energiavregning i borettslaget p.t.
- Garasje/parkering: 32 leiligheter har garasjeplass som følger med leilighetene. Se vedtekter vedrørende mulighet for internt salg av garasjeplass.
- Rehabilitering: rehabilitering av garasjeanlegget i 2024 i regi av Sameiet Pilestredet 47. I forbindelse med dette har borettslaget refinansiert tidligere lån i Handelsbanken med nytt opptak på ca. 1,7 mill.
- Bod: Alle leiligheter har egen bod.
- Nøkler: bestilles via styret.
- Bredbånd: Borettslaget har bredbåndsavtale med HomeNet.
- Borettslagets hjemmeside er vibbo.no/pilestredet47. Styret kan kontaktes på mail til pilestredet47@styrerommet.no eller
- styret@p47.no
- Sameie: Borettslaget inngår som samleseksjon bolig i Sameiet Pilestredet 47 fra og med 01.01.2024. Sameiets regnskap er tilgjengelig i borettslagets årsrapport. I tillegg til boligseksjonen, inngår det tre næringsseksjoner.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt som kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-94927075878	A	7.857.730,-	9 år 3 md.	12		Flyt	5,75%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.188,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.831,-
Eiendomsskatt	164,-
Bredbånd	193,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.188,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	482,-	7.178,-	31.134,-	135.726,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBA1-94927075878	130.637,-	1.531,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 131.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristin Moseby tlf.22 86 54 60 ev. pr. e-post: kristin.moseby@obos.no.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 555
BORETTSLAGET PILESTREDET 47

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET PILESTREDET 47

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

Dato for årsmøtet:
21. mai 2025 kl. 18:00, Lokale hos Lilloparken borettslag, Pilestredet 53.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglenes §5 Parkering – garasjeanlegg
8. Tilskuddsordning ved renovering av bad, endring av vedtekter.
9. Valg til styret
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET PILESTREDET 47

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Svein Storjord som møteleder.

Forslag til vedtak

Svein Storjord er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver Kristin Moseby, OBOS, som protokollfører og som protokollvitne foreslås Bjarne Hebnes.

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble Kristin Moseby valgt og som protokollvitne ble Bjarne Hebnes valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Årsregnskapet for Sameiet Pilestredet 47 lagt ved til informasjon, og skal ikke behandles av årsmøtet i borettslaget.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. 0555 Pilestredet Nr.47 Borettslag Revisors beretning.pdf
3. 0555 Årsregnskap 2024 Pilestredet 47 Borettslag.pdf
4. 1548 Årsregnskap 2024 Sameiet Pilestredet 47.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 33.280.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 33.280.

Sak 7

Endring av husordensreglenes §5 Parkering – garasjeanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagets innhold:

Endring/nytt tillegg i husordensreglenes §5 Parkering – garasjeanlegg

Nytt punkt legges til:
Ifm. montering av katodisk beskyttelse/overvåkning f.o.m. 2024 for å hindre korrosjon i armeringen i nedre del av garasjeveggene ligger det nå kabler i betongen. Det er derfor **FORBUDT å bore/skru eller på annen måte forårsake skade i garasjeveggene fra bakkenivå og 100 cm opp på veggen**. Dersom det påføres skade på beskyttelsen/overvåkningen vil den som eier bruksretten til p-plassen bli holdt økonomisk ansvarlig for nødvendige utbedringer.

Styrets innstilling

Ovenstående punkt er tidligere vedtatt og kommunisert av styret etter at gararehabiliteringen ble utført i 2024. For at dette skal være lett tilgjengelig for alle dagens og fremtidige andelseiere og brukere av garasjen er det viktig at informasjonen er nedfelt i husordensreglene for ettertiden.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtok endring/nytt tillegg i husordensreglenes §5 Parkering – garasjeanlegg som følger: Ifm. montering av katodisk beskyttelse/overvåkning f.o.m. 2024 for å hindre korrosjon i armeringen i nedre del av garasjeveggene ligger det nå kabler i betongen. Det er derfor FORBUDT å bore/skru eller på annen måte forårsake skade i garasjeveggene fra bakkenivå og 100 cm opp på veggen. Dersom det påføres skade på beskyttelsen/overvåkningen vil den som eier bruksretten til p-plassen bli holdt økonomisk ansvarlig for nødvendige utbedringer.

Sak 8

Tilskuddsordning ved renovering av bad, endring av vedtekter.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt i vedtektene under vedlikehold
§x Tilskuddsordning ved renovering av bad

Når andelseier renoverer sitt bad, vil det ofte være hensiktsmessig å samtidig skifte sluket. Dersom det fremlegges en uttalelse fra en autorisert rørlegger om at sluket er modent for utskifting og det dokumenteres at bytte av sluk er utført av en autorisert rørlegger, vil borettslaget yte et tilskudd til andelseier. Tilskuddet fastsettes av styret.

Styrets innstilling

Dagens lovverk regulerer forholdet mellom borettslagets og andelseiers vedlikeholdsplikt. I denne reguleringen ligger det at borettslaget er ansvarlig for utskifting av sluk mens øvrig rehabilitering av bad er eiers ansvar.

Imidlertid er det slik at dersom et sluk må skiftes, vil det innebære som minimum at hele gulvet på et bad må skiftes ut.

Basert på råd fra OBOS foreslås det derfor at borettslaget innfører en tilskuddsordning knyttet til at eier gis en kompensasjon for å skifte ut sluket når bad rehabiliteres. Forslagsteksten er i samråd med juridisk avdeling i OBOS. Styret anser at fremtidige styrer legger til grunn en standardisert sats basert på kostnadsoverslag for slukutskifting fra rørleggere. Det forutsettes en vurdering fra rørlegger om at det sluket er eller i løpet av svært få år er modent for utskifting. Det forutsettes også at arbeidet utføres av autorisert rørlegger.

Dette gir en vinn-vinn for både eier og sameiet/borettslaget ved at sluk skiftes ut i tilknytning til frivillig rehabilitering.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtok å legge til ett nytt punkt i vedtektene som følger: §x Tilskuddsordning ved renovering av bad Når andelseier renoverer sitt bad, vil det ofte være hensiktsmessig å samtidig skifte sluket. Dersom det fremlegges en uttalelse fra en autorisert rørlegger om at sluket er modent for utskifting og det dokumenteres at bytte av sluk er utført av en autorisert rørlegger, vil borettslaget yte et tilskudd til andelseier. Tilskuddet fastsettes av styret.

Sak 9

Valg til styret

Valgkomitéen innstiller nedenstående kandidater til styret. Fred Archer fratrådte valgkomitéen da han ble foreslått som kandidat til styret av en andelseier.

Roller og kandidater

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

- Annette Gutkin Bernstein

Gjenvalg (47B)

- Fred Archer
  Ny (47A)

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

- Andreas Norling
  Gjenvalg (47B)

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Svein Storjord

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

- Bjarne Hebnes

Sak 11

Valg av valgkomité

Styret inntiller på valg av følgende til valgkomitéen for ett år.

Roller og kandidater

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

- Bente Gry Opsahl
  Gjenvalg (47C)
- Liv S. Halvorsen
  Ny (47A)

Styrets årsrapport for 2024

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

Styrets arbeid

Styret har i perioden bestått av:
- Svein Storjord, styreleder
- Bjarne Hebnes, nestleder
- Liv S. Halvorsen, styremedlem
- Annette G. Bernstein, styremedlem
- Andreas Norling, varamedlem

Det er samme styre i Sameiet Pilestredet 47.

I 2024 har styret avholdt 11 styremøter og behandlet 51 saker for borettslaget, hvor noen saker har vært behandlet mer enn en gang. I tillegg har styret som alltid hatt løpende kontakt med forretningsfører pr. telefon og e-post gjennom året. Samarbeidet med forretningsfører fungerer greit.

Styret har samarbeidet godt i perioden, og bruker OBOS sitt styreverktøy Styrerommet aktivt. Det sikrer en bedre kontinuitet for fremtidige styrer.

<u>Gjennomførte tiltak/styrets aktiviteter i 2024 omfatter bl.a.:</u>

- Hvordan vi kan benytte oss av OBOS miljøkonto, penger OBOS setter av til miljøformål som borettslaget kan benytte forutsatt det ikke er ord. driftstiltak.
- Ny TV-avtale ble vurdert, men konkludert med at dette overlates til den enkelte andelseier som en konsekvens av endret mediebilde med strømming og TV over fiber.
- Styret vurderte et alternativt tilbud på forretningsførertjenestene, men konkluderte med at det ikke var tilstrekkelige besparelser, bl.a. ift. kostnadene ved omlegging, til at det var riktig å gjøre dette.
- Reforhandlet lånebetingelser, og økt lånet knyttet til borettslagets andel av garasjerehabilitering i sameiet
- Innhentet konkurrerende tilbud på forsikring, men ingen var rimeligere.
- Tyveri fra sykkelbod A
- Diverse heisvedlikehold og oppfølging av gjentatte heisproblemer i 47B
- Årlig HMS-kontroll og oppfølging på området

- Gjennomført vår- og høstdugnad som vanlig
- Håndtering av andelseiernes ulike henvendelser
- Oppfølging av økonomi og detaljert gjennomgang ved fastlegging av budsjett for 2024

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

Vedlikehold
Borettslagets omfang/ansvar for vedlikehold er begrenset etter skillet mellom borettslaget og sameiet, som nevnt innledningsvis. Borettslaget største og løpende vedlikehold er heisene. Det er p.t. ikke planlagt noe annet vedlikehold for 2025. Når det gjelder utført vedlikehold og plan for fremtidig vedlikehold av bygget, vises det til sameiets årsrapport.

Styret vil gjøre andelseierne oppmerksom på at sameiets vedlikeholdsbehov i perioden **2026-2030** kommer til å medføre krav om ekstrainnbetaling til sameiet utover de felleskostnader som sameiet innkrever fra borettslaget (og eier av næringsseksjonene). For vår del dekkes dette inn over vår husleie.

Dette innebærer at borettslaget må gjennomføre ytterligere låneopptak for å finansiere dette i tillegg til at styret vil bruke det som er forsvarlig av borettslagets egenkapital. Dette vil uunngåelig resultere i høyere husleie de kommende årene i tillegg den vanlige prisstigningen. Samtidig er det å håpe på rentenedgang i perioden som kommer slik at lånebelastningen blir lavere også ift. det lån borettslaget har i dag. Som diskutert i generalforsamlingen i 2024 vil styret fremme forslag om Individuell Nedbetalingsløsning når låneopptaket blir økt.

Kommentarer til borettslagets økonomi og regnskap
Borettslagets regnskap for 2024 viser et underskudd etter finans på kr. 760.443. Dette skyldes i hovedsak kostnadene til sameiet for garasjerehabiliteringen, hvor borettslaget har gitt sin forholdsmessige innbetaling til. Når det gjelder øvrige kostnader har borettslaget oppnådd sin besparelse som følge av avsluttet TV-avtale, jfr. tidligere informasjon, men hatt høyere kostnader til heisene enn i 2023 som følge av både av flere stopp og høyere priser fra KONE enn vår tidligere leverandør som KONE kjøpte opp. Avtalen løper ut 2025.

Pr. 31.12.2024 har borettslaget kr. 76.727 i midler på øremerket miljøkonto, tildelt fra OBOS, som kun kan brukes på miljøtiltak som må godkjennes av OBOS. Midlene kan ikke brukes til ordinær drift. Pantelånet i Handelsbanken utgjør kr 8.130.761 pr. samme dato.

Kommentarer til budsjett for 2025
Borettslagets budsjett for 2025 tar høyde for et høyere kostnadsnivå på heiser, bl.a. for gjennomføring av tiltak etter heiskontroll, samt noen av årsakene til forhøyet feilfrekvens i 2024. Kostnadene mot sameiet er tilbake på et ordinært nivå, hvor det ikke forutsettes ekstraordinært vedlikehold i 2025 slik at skal dekkes innenfor normalt årsbudsjett. Ut fra dette forventes ikke borettslaget likviditet å bli vesentlig endret ift. status pr. 31.12.2024.

Annen informasjon utover styrets årsrapport

Kommunikasjon og informasjon
Dialog mellom styret og andelseiere skjer primært ved å sende melding gjennom Vibbo eller pr. e-post styret@pilestredet47.no. Det er viktig at styret kontaktes på denne måten for å sikre raskest mulig svar/håndtering fra styret. Akutte problemer bør meldes pr. telefon.

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

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

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

Nøkkelbrikker og postkasseskilt
Brikker kan bestilles via skjema via våre sider på Vibbo. Brikkene betales og hentes hos R Bergersen Sikkerhet & Design AS på Alnabru. Ved tap av brikker må dette meldes styret samtidig som erstatningsbrikke må bestilles.

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

Andre leverandører
Se oversikt og kontaktinformasjon på Vibbo under tema Leverandører.

Vaktmester
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS. For forhold som berører vaktmester eller behov for bistand, skal styret kontaktes, som har kontakten med vaktmesteren.

Forsikring
Byggets forsikring; se årsrapporten for sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold og rehabilitering – borettslaget

2024	Utbedringer alle tre heiser	Basert på merknader fra Heiskontrollen i 2023. I tillegg er alle tre avtrekksvifter fra heisrommene skiftet ut.
2022	Oppgradering markiser på takterrassen	
2021	Nye røykvarslere i boligene med 10 års batterilevetid	
2021	Utskifting heis B- og C-oppgang	
2020	Nytt porttelefonsystem	
2017 - 2018	Reparasjon/utskiftning på heis oppgang C	Skiftet simering på heismaskin pluss bremsebakker på heis oppgang C
2017 - 2018	Sjekk av brannsikring	Boligbrann As har sjekket røykvarslere, brannslukningsapparat og rømningsluker i alle leiligheter.
2015 - 2016	Skiftet wirere i heisen i A og C-oppgang	
2014 - 2015	Nye røkvarslere,	samt pusset opp inngangsdører i alle leiligheter
2012 - 2013	Diverse vedlikehold	Startet arbeid med fylling av hull i bakgård. Fjernet all mose og ugress på stendekket i bakgård. Flislagt deler av takterrasse. Satt opp kjøleskap og benkeskap på takterrasse. Montert metallhjørneskinner i inngangspartier. Innkjøp av puter til benker/stoler, samt putekasse på takterrasse. Skiftet ut/ service på alle slokkeapparater i leiligheter. Fjernet kastanjetre i bakgården.
2010 - 2011	Diverse vedlikehold	Byttet utette lyskupler over balkongtak Oljet utemøbler Trimming av kastanjetre Innkjøp av gass og lavastener til gassgriller på takterrasse.
2009 - 2010	Diverse vedlikehold	Gjennomgått brannvarslingsanlegget og kontrollert brannslukningsapparater til beboere. Beplantet områder langs gjerdet mot Welhavens gate.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Pilestredet 47

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Pilestredet 47 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 355 054**	**1 780 957**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-760 443	203 898
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-7 272 760	-628 446
Tillegg for nye langsiktige lån	15	8 446 676	
Tilgang andel egenkapital i fellesanlegg	19	-332 745	
Innsk. øremerk. bankkto		-2 479	-1 356
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**78 249**	**-425 904**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 433 304**	**1 355 054**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 542 534	1 391 732
Kortsiktig gjeld	-109 231	-36 678
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 433 303**	**1 355 054**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 903 530	3 636 070	3 604 000	3 901 793
Andre inntekter	3	5 846	22 118	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 909 376**	**3 658 188**	**3 604 000**	**3 901 793**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 464	-14 199	-4 464	-4 200
Styrehonorar	5	-31 660	-100 700	-31 660	-33 280
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-101 500	-96 390	-102 173	-107 000
Konsulenthonorar	7	-25 101	-8 938	-10 000	-10 000
Kontingenter		-10 800	-10 800	-10 800	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-316 019	-144 096	-200 000	-300 000
Forsikringer		-12 640	0	0	0
Kommunale avgifter	9	-157 189	-203 241	0	0
Kostnader sameie	19	-3 242 910	-2 073 228	-2 066 387	-2 066 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 670	-356 269	-374 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-114 558	-122 534	-120 000	-124 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 267 011**	**-3 138 895**	**-2 928 484**	**-2 779 480**
DRIFTSRESULTAT		**-357 635**	**519 293**	**675 516**	**1 122 313**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 989	35 904	0	0
Finanskostnader	12	-431 796	-351 299	-404 600	-454 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-402 807**	**-315 395**	**-404 600**	**-454 000**
ÅRSRESULTAT		**-760 443**	**203 898**	**270 916**	**668 313**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	203 898		
Fra opptjent egenkapital		-760 443	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 821 334	59 821 334
Tomt		4 928 666	4 928 666
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	332 745	0
Miljøbankkonto, øremerket		76 727	68 124
SUM ANLEGGSMIDLER		**65 159 472**	**64 818 124**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		179	0
Andre kortsiktige fordringer	14	250 000	0
Driftskonto OBOS-banken		462 950	822 867
Sparekonto OBOS-banken		829 405	568 865
SUM OMLØPSMIDLER		**1 542 534**	**1 391 732**
SUM EIENDELER		**66 702 006**	**66 209 856**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		18 356 312	19 116 755
SUM EGENKAPITAL		**18 361 712**	**19 122 155**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 130 761	6 956 845
Borettsinnskudd	16	39 994 600	39 994 600
Annen langsiktig gjeld	17	33 000	33 000
Avsetning bomiljøtiltak		72 702	66 578
SUM LANGSIKTIG GJELD		**48 231 063**	**47 051 023**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 512	34 509
Påløpte renter		39 856	2 169
Påløpte avdrag		52 863	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**109 231**	**36 678**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 702 006**	**66 209 856**

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

Oslo, 03.04.2025
Styret i Borettslaget Pilestredet 47

Svein Storjord/s/ Annette Bernstein/s/

Liv Sandnes Halvorsen/s/ Bjarne Hebnes/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 352 728
Eiendomsskatt	156 448
Lokaler	148 786
Garasjeleie	139 776
Bredbånd	105 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 903 530**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	5 383
Nøkler	463
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 846**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 464
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 464**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 31 660.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-14 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 476
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 101**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 781
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 399
Drift/vedlikehold heisanlegg	-297 839
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-316 019**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-157 189
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-157 189**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-112 748
Andre fremmede tjenester	-1 748
Andre kontorkostnader	-562
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-1 476
Avsetning tap på fordringer	4 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-114 558**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 965
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 019
Andre renteinntekter	3 005
SUM FINANSINNTEKTER	**28 989**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-221 996
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-209 657
Renter på leverandørgjeld	-117
Andre rentekostnader	-26
SUM FINANSKOSTNADER	**-431 796**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG FORDRINGER

Sameiet Pilestredet 47 - kortsiktig lån	250 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG FORDRINGER	**250 000**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2019	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 043 155	
Nedbetalt i år	6 956 845	
		0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2024	-8 446 676	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	315 915	
		-8 130 761
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 130 761**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

Borettsinnskudd	39 994 600
Pantelån	8 130 761
Påløpte avdrag	52 863
TOTALT	**48 178 224**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 520 448	2 354 996	2 513 000	2 513 000
Ladeinntekter EL-bil		5 636	20 645	0	0
Andre inntekter	3	1 560 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 086 084**	**2 375 641**	**2 513 000**	**2 513 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 416	0	-10 416	-10 000
Styrehonorar	5	-73 874	0	-73 874	-77 000
Revisjonshonorar	6	-8 656	-12 031	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-48 995	-46 529	-48 854	-51 000
Konsulenthonorar	7	-11 276	-26 469	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 474 031	-848 895	-1 700 000	-700 000
Forsikringer		-209 871	-182 636	-200 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-495 273	-419 738	-501 790	-547 000
Energi/fyring		-228 295	-284 728	-300 000	-285 000
Andre driftskostnader	10	-179 956	-177 456	-210 000	-217 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 740 644**	**-1 998 483**	**-3 072 434**	**-2 165 000**
DRIFTSRESULTAT		**-654 559**	**377 159**	**-559 434**	**348 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 955	2 484	0	0
Finanskostnader	12	-39	-30	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 916**	**2 454**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-645 643**	**379 613**	**-559 434**	**348 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	379 613		
Fra opptjent egenkapital		-379 612	0		
Udekket tap		-266 031	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	202 984
Andre kortsiktige fordringer		0	13 217
Driftskonto OBOS-banken		44 161	218 449
Sparekonto OBOS-banken		7 663	1 252
SUM OMLØPSMIDLER		**51 824**	**435 902**
SUM EIENDELER		**51 824**	**435 902**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	379 613
Udekket tap	13	-266 031	0
SUM EGENKAPITAL		**-266 031**	**379 613**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 575	0
Leverandørgjeld		51 279	56 289
Annen kortsiktig gjeld	14	250 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**317 854**	**56 289**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 824**	**435 902**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025
Styret i Sameiet Pilestredet 47

Svein Storjord/s/ Liv Sandnes Halvorsen/s/

Bjarne Kind Hebnes/s/ Annette Gutkin Bernstein/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	2 066 388
Felleskostnader næring	289 812
Garasje bolig	139 776
Garasje næring	24 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 520 448**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	1 560 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 560 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 416
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 416**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 73 874.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 276
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 276**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-392 768
Con-Rehab AS	-2 566 160
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 958 928**
Drift/vedlikehold bygninger	-289 421
Drift/vedlikehold elektro	-28 682
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 243
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-114 719
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 769
Kostnader leiligheter, lokaler	-36 806
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 464
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 474 031**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-337 780
Renovasjonsavgift	-157 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-495 273**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-37 386
Annet driftsmateriale	-482
Vaktmestertjenester	-137 819
Renhold ved firmaer	-1 275
Andre kontorkostnader	-324
Bank- og kortgebyr	-2 093
Velferdskostnader	-577
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-179 956**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av konto i Obos-banken	8 578
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	377
SUM FINANSINNTEKTER	**8 955**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-39
SUM FINANSKOSTNADER	**-39**

NOTE: 13
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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Likviditetslån fra s. 555 Pilestredet nr. 47 Borettslag	-250 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-250 000**

Protokoll til årsmøte 2024 for Pilestredet Nr.47 Borettslag

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Svein Storjord er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

7. Forslag 1 - Endring av husordensreglenes §2

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

Endring av husordensreglenes § 2 Ro

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

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

8. Forslag 2 - Nytt avsnitt i husordensreglenes §8

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avtaleforholdene

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

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

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

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

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

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

Er det mulig å reversere innbetalingene?

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

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

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

Kostnader

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

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

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

Forslagsstilleres vurdering av forslaget

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

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

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

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

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

10. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Svein Storjord

Følgende stilte til valg:
Svein Storjord

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

Følgende stilte til valg:
Bjarne Kind Hebnes

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Norling

Følgende stilte til valg:
Andreas Norling

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Svein Storjord

Følgende stilte til valg:
Svein Storjord

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjarne Hebnes

Følgende stilte til valg:
Bjarne Hebnes

12. Valg av valgkomité

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

Følgende stilte til valg:
Bente Gry Opsahl

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Fred Archer

Følgende stilte til valg:
Fred Archer

Vedtekter

for Borettslaget Pilestredet 47, org nr 950047909.

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Garasjer

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

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige bruksregler for garasjeplassene.

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

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

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

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

9. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

VEDLEGG 1 PILESTREDET 47 BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER
à jour pr: 04.04.2022

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

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET PILESTREDET 47

(Sist vedtatt i ord. generalforsamling 23.05.2024)

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

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

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

§ 4 Parkering - garasjeanlegg

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

§ 5. Rensing av sluk på balkong

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

§ 6. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

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

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

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

§ 8. Fasadeendringer

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

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 10. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11. Andre forhold

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

Oppvaskmaskin eller vaskemaskin skal ikke kobles til varmtvannsuttak.

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

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

§ 12. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

§13. Brudd på husordensreglene

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

§ 14. Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

.....

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

.....

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
PILESTREDET 47A

Dato: 14.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512086
1423

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 464

Vi viser til bestilling av 20250514 for PILESTREDET 47A.

GNR. 214 BNR. 464

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.06.1989.

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

1716 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

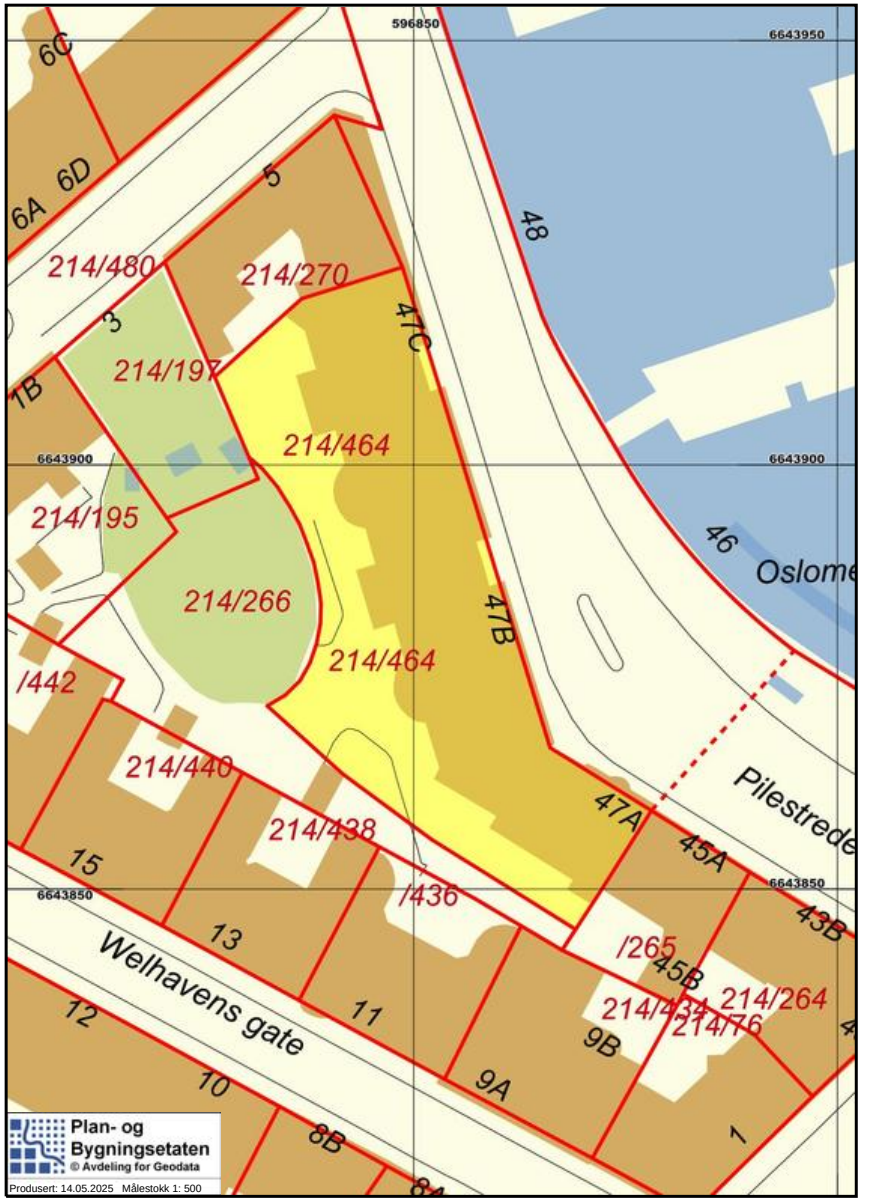
Kristin Tveit
Enhetsleder

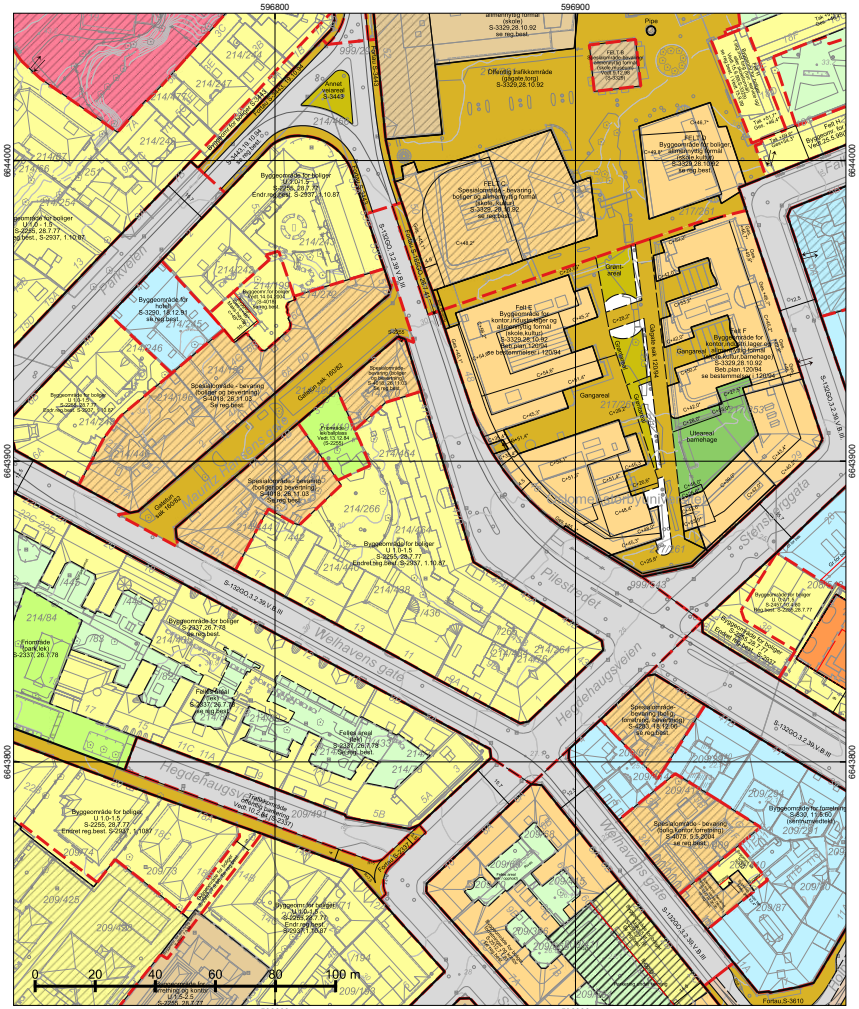
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142955/ 86512086
Deres ref.: 199954
Adresse: PILESTREDET 47A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/464

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 170 - Privat institusjon
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

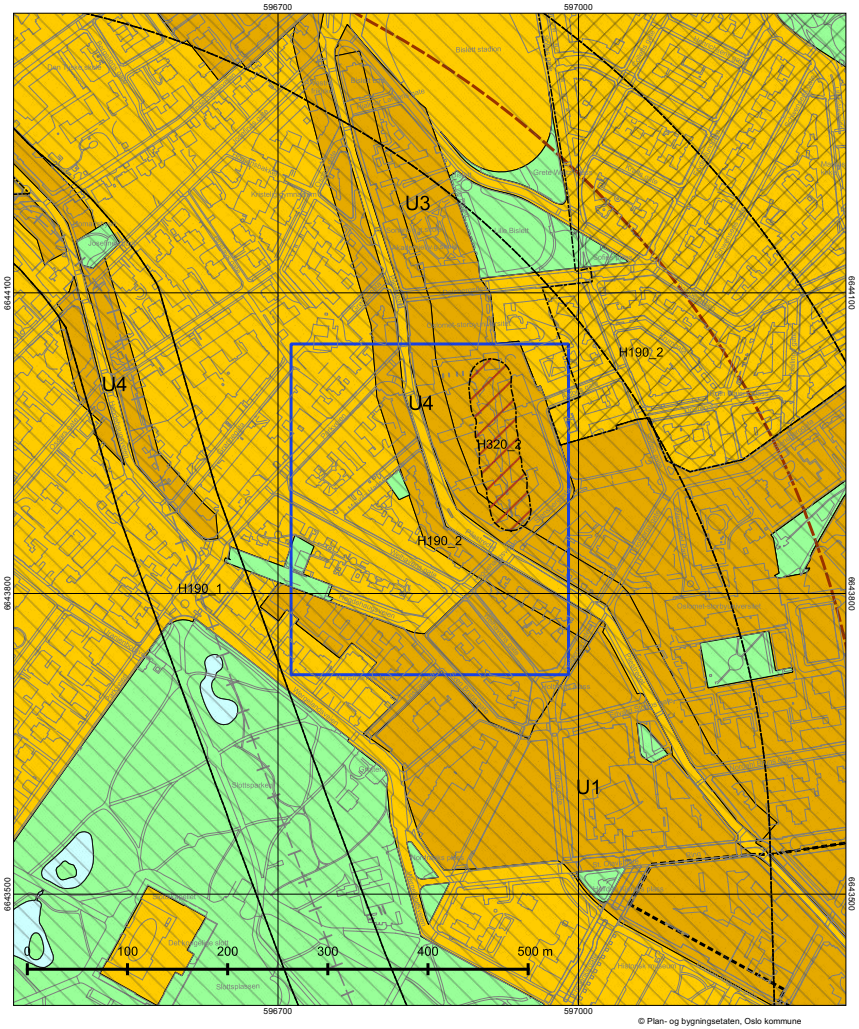
- RbBevaringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142955/86512086
Deres ref.: 199954

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 02-04-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 198600095 – 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Pilestredet 45 - 47

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

92 69 42 42

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 20-0177/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Pilestredet 47A 0350 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 464, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no