NORDVIK

Pilestredet 65A

2 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Pilestredet 65A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
40	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og gjennomgående 3-roms m/ stukkatur, rosett og peis | Totalrenovert bad 2026 | Kjøkken 2021 | God takhøyde på 3m

Prisantydning	**5 700 000,-**
Omkostninger	**145 860,-**
Totalpris	**5 937 245,-**
Fellesgjeld	**91 385,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 560,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

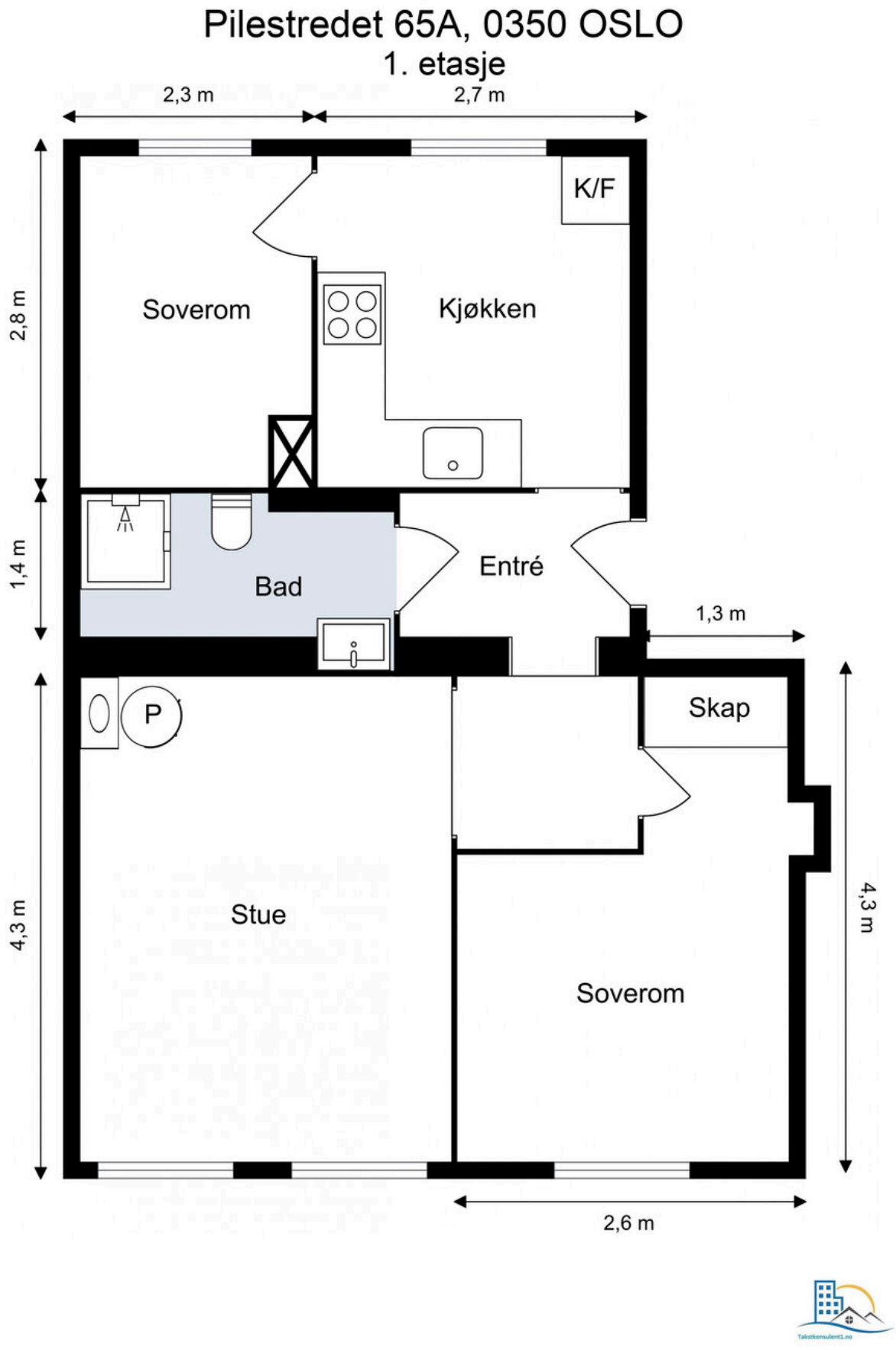
Kort fortalt

Velkommen til Pilestredet 65A en moderne og tiltalende 3-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på populære Bislett! Leiligheten byr på en gjennomgående planløsning med romslig stue, to gode soverom, et stilrent kjøkken fra 2021 og et delikat bad totalrenovert i 2026. Kjøkkenet og det ene soverommet vender mot indre gårdsrom. God takhøyde, delikat peis, rosett og vakker stukkatur gir boligen klassisk sjarm. Her bor du sentralt med kort vei til hyggelige kafeer, restauranter, butikker, treningssenter, parker og kollektivtransport.

Kort fortalt
-Totalrenovert bad fra 2026
-Kjøkkeninnredning fra 2021
-Gulv i stue, kjøkken og soverommene skiftet i 2021
-Generøs takhøyde på ca. 3m
-Klassiske detaljer som stukkatur, rosetter og peis
-Kjellerbod på ca. 6,6 kvm
-Nymalt i 2026

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
































BOKS 21























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0336/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Pilestredet 65A, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 280, snr 2 i Oslo kommune

Selger
Tabi Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
91 385,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 791 385,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
144 770,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 860,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 860,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 937 245,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 950 245,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad
Total BRA: 52 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
En kjellerbod på ca. 6,6 m².

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6,6 kvm.

Standard
Entré
Leiligheten har en lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og plass til oppbevaring av sko. Entréen er praktisk innredet med knaggrekke og speil, og har lyse hvite vegger.

Stue
Stuen er lys og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Den gode takhøyden, vakre stukkaturen og dekorative takrosetten fremhever leilighetens klassiske særpreg og skaper en elegant atmosfære. Rommet har en god og funksjonell planløsning med god plass til en romslig sofagruppe, sofabord og TV-møbler. Ved vinduet er det også plass til et hyggelig spisebord. En delikat vedovn tilfører ekstra varme og hygge på kjøligere dager. Gulvet er belagt med pent laminat fra 2021, som gir rommet et moderne og helhetlig uttrykk. Veggene er malt i lyse, delikate farger i 2026

Kjøkken
Kjøkkenet fra 2021 har et moderne og stilrent uttrykk med hvite, glatte fronter og en praktisk L-formet utforming. Innredningen har rikelig med skap- og benkeplass, med overskap som strekker seg nesten helt opp mot taket og gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Den lyse laminatbenkeplaten har nedfelt oppvaskkum og belysning under overskapene gir gode arbeidsforhold. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Over kokesonen er det montert kullfilterventilator, og kjøkkenet har både komfyrvakt og Waterguard. Et stort vindu sørger for godt med naturlig dagslys.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet er lyst og innbydende, med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Vinduet sørger for rikelig med naturlig dagslys, mens den gode takhøyden og klassiske taklistene gir rommet et luftig og elegant uttrykk. Rommet har en praktisk garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter, samt en integrert bokhylle som utnytter plassen på en smart måte. Den lyse fargepaletten og det pene laminatgulvet fra 2021 skaper en lun og behagelig atmosfære.

Det andre soverommet
Det andre soverommet er lyst og innbydende, med store vindusflater som sørger for godt med naturlig dagslys og vender mot indre gårdsrom. Rommet har god plass til seng og tilhørende møblement, samt et flott garderobeskap. Rommet egner seg godt som både soverom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad
Badet ble totalrenovert i 2026 og fremstår som moderne og delikat, med en gjennomført kombinasjon av beige fliser og detaljer i varme tretoner. Vegger og gulv er flislagt, mens himlingen har malte plater. Badet er innredet med nedfelt servant med baderomsinnredning med fronter i tre, speilskap med integrert belysning og toalett. Dusjsonen er plassert innerst i rommet og har både takdusj, håndholdt dusjarmatur og svingbare glassdører. Videre er badet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og elektrisk gulvvarme. Rommet har naturlig avtrekk.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Gjort av selger i 2026:
-Totalrenovert badet.
-Malt alle oppholdsrom i leiligheten.

Gjort av tidligere eier i 2021:
-Byttet gulv i stue, kjøkken og soverommene.
-Oppgraderte det elektriske anlegget.
-Pusset opp kjøkkenet.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdører: Brann- og lydklassifisert entrédør.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av

trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er mursteinspipe og peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG2
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

Ytterdører
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Konsekvens/tiltak: Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging. Dører må justeres.

Overflater
Det er registrert en del sprekker i gulvet, samt at gulvet er avsluttet noe tidlig før dørterskelen.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å utbedre gulvet slik at sprekker tettes og avslutningen ved dørterskelen blir korrekt.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader, redusert levetid og estetiske mangler.

1. etasje - bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Slukløsningene har passert over halvparten av forventet brukstid. I tillegg var skruene til klemringen ikke synlige.
Konsekvens/tiltak: Slukløsningene bør kontrolleres nærmere, og det anbefales å få utført en faglig vurdering av tilstanden.
Konsekvensen av at slukene har passert over halvparten av forventet brukstid, samt at skruene til klemringen ikke er synlige, er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Ved behov bør det gjennomføres utbedringer for å redusere risikoen for fremtidige skader.

1. etasje - bad - Ventilasjon
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Ventilasjon
Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre ventilasjonsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutveksling i oppholdsrom og soverom.
Begrenset ventilasjon kan føre til dårligere inneklima, økt risiko for fukt, mugg og helsemessige plager.

Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Konsekvens/tiltak: Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

TG3
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TGIU
1. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 560,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, forsikring av bygget, snømåking, trappevask, vedlikehold og drift av nøkkelsystem.

Herav:
Utbedringstillegg 1 773,00
Felleskostnader 2 787,00

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 545 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 179 999,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Pilestredet 65, orgnr. 980327493

Om sameiet
Seksjonseierne i gnr. 214, bnr. 280 i Oslo blir i.h.t. til Eierseksjonsloven seksjonseiere i et sameie, som gis navnet SAMEIET PILESTREDET 65. Sameiet består av eierne til 13 bolig- og 2 nærings-seksjoner i Pilestredet 65 basert på den enkelte seksjons sameierbrøk, som er fastsatt i oppdelingsbegjæringen av 27.8.85. Sameierbrøken baserer seg på det bruttoareal som er angitt i begjæringen.

Svar fra styret på mail den 28.09.2026:
Hva er status rundt loftsprosjektet og brannsikringen av gården?
Når det gjelder loftsprosjektet, så har vi dialog med kjøper/utbygger (Ansnes) ang dette. I og med at byggekostnadene har steget mye de siste par årene, samtidig som prisene i Oslo har stagnert noe, er vi enige om å avvente en stund. Det er avtalt oppfølgingsmøte med Ansnes i løpet av de neste 14 dagene.

Brannsikringen av gården er nå i mål. De siste tiltakene blir gjennomført denne uken, så da sender vi en oppdatert brannrapport til brann- og redningsetaten i Oslo kommune. Jobben som ble gjort denne uken med å bytte dører i bodene i oppgangene, vil bli fakturert leilighets-eiere som disponerer disse (gjelder seksjonene 1, 3, 4, 7, 8, 11, 12 og 15).

Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
Det er ingen pågående prosjekter utover prosjektet med salg og utbygging av loftsarealet.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
Det er ikke planlagt noen nye låneopptak, men det kan bli aktuelt å innhente innskudd fra alle leilighetseiere i løpet av året. Bakgrunnen for dette ekstraordinære kostnader til brannsikringsarbeidet, evt forskuttering av kostnader til Ansnes (kjellerboder m.m.) Vi har også fått en dramatisk prisøkning på forsikring av bygården. Men her vil vi prøve å hente inn nye tilbud nå når branntiltakene er gjennomført.

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Fellesgjelden vil nok bli satt opp noe, kanskje allerede fra nyttår. Dette henger også sammen med kostnader til brannsikring samt økte kostnader til forsikring m.m.

Hva er inkludert i deres felleskostnader?
Inkludert i felleskostnadene er kommunale avgifter, forsikring av bygget, snømåking, trappevask og drift av nøkkelsystem.

Har det vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere?
For to år siden hadde vi rotter i bakgården. Dette tok vi raskt tak i og har ikke observert rotter det siste året. Vi har nå en avtale med Antisimex om feller og regelmessig oppfølging.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 91 385,-pr. 25.09.2026

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 12138268096
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 12125312959
Restsaldo: 11 355,27
Kapitalkostnader: 313,29
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 16366704098
Restsaldo: 80 030,49
Kapitalkostnader: 690,05
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 54 822,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 149 364,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 203 000,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap, årsmøtet m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
De som har dyr viser ansvar og hensyn. Ekskrementer etter hund skal fjernes; bruk pose for øvrig gjelder politivedtektene for dyrehold.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7474629

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 592 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett i et populært og veletablert boligområde. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.

Bislett og Thereses gate byr på blant annet Godt Brød, Kaffebrenneriet, bakevarer, apotek, flere dagligvarebutikker, St. Lars, Café Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. På Adamstuen finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og sushi-restauranter. I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. De nærmeste matbutikkene er Coop Mega hvor Apotek 1 ligger rett ved sin av, Extra, Kiwi og Bunnpris.

Det er et bredt kollektivtilbud i området. Trikkestoppet for linje 17 og 18 og busstopp for 21 og 26 bussen ligger rett i nærheten. Det finnes gode ruteforbindelser til alle byens hjørner som Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov/Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. Fra holdeplassen Bislett går Flybussen. Det er også enkelt å komme seg opp mot Sognsvann og marka med trikken fra Bislett.

Kun en liten spasertur til St. Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Smalhans m.fler. Få minutters gange også til sentrum og Majorstuen med Norges mest kjente handlegate Bogstadveien/Hegdehaugsveien.

Det er mulighet for å gå turer i flere parkområder. Bl.a. Stensparken ligger like i nærheten og er et fint samlingspunkt på sommerstid om du er glad i parklivet. Her er det gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt! På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken.

Det er et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, SATS Fagerborg, Fresh Fitness Majorstuen, Bislet bad, Bislett stadion, EVO mfl. Nærområdet byr også på fotball- og basketballbane.

For studenter ligger OsloMET kun 2 minutters gange fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1896. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bad og wc 1. etg, dato 1973.

Det er avvik mellom dagens planløsning og rombruk sammenlignet med de opprinnelige byggemeldte/godkjente tegningene. Det er etablert adkomst fra kjøkkenet til det tidligere værelset, som i dag benyttes som soverom. Videre er en av de opprinnelige stuene omgjort til hovedsoverom. Veggen mellom rommene er flyttet, og det er etablert et nytt inngangsparti med adkomst til både stuen og hovedsoverommet.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-2255) og (S-3443). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Byggesaker -
Homansbakken 2 - påbygg og etablering av heis
Saksnummer 2026/00809 - Byggesak
Mottatt sak 22.01.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

Josefines gate 9 - bruksendring fra kontor til bolig og kulturinstitutt/forsamlingslokale, samt innvendig rehabilitering
Saksnummer 2025/09387 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201707648
Status Under behandling

Pilestredet 56 - bruksendring av lokale til forretning med bevertning
Saksnummer 2026/07754 - Byggesak
Mottatt sak 02.07.2026
Status Under behandling

Pilestredet 61 - bruksendring til bakeriutsalg i 1. etasje, ombygging, tilbygg og oppføring av drivhus og uthus for HC-WC
Saksnummer 2026/04334 - Byggesak
Mottatt sak 17.04.2026
Status Under behandling

Homansbakken 2 - påbygg og etablering av heis
Saksnummer 2026/00809 - Byggesak
Mottatt sak 22.01.2026

Status Tillatelse til tiltak gitt

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

301/214/280/2:
21.03.1896 - Dokumentnr: 900649 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:280
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1985 - Dokumentnr: 63459 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2026 - Dokumentnr: 763510 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Norsk Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 924 642 858
Elektronisk innsendt

16.10.1985 - Dokumentnr: 63459 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1059
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Megler har kjennskap til boligen ettersom han tidligere har vært bosatt der.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

avtaleinngåelse (budaksept).

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 625,- 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. oktober 2026

Ansvarlig megler
Jesper Kristiansen, Eiendomsmegler
Tlf. 41262648

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

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

Pilestredet 65A

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 253 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	2 min 0.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett	2 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	2 min 0.1 km

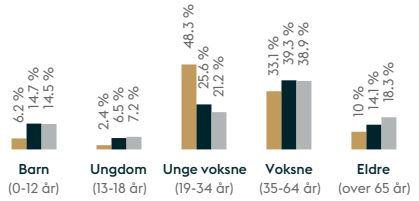
Offentlig transport

Dalsbergstien Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Dalsbergstien Linje FB5A, FB5B, 19N	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

Barnehager

Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	2 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Treklang Montessoribarnehage (... 31 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Homansbyen	2 797	2 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Nye Bislett stadion, innendørs...	2 min
Lille bislett	4 min
SATS Bislett	1 min
EVO Oscarsgate	4 min

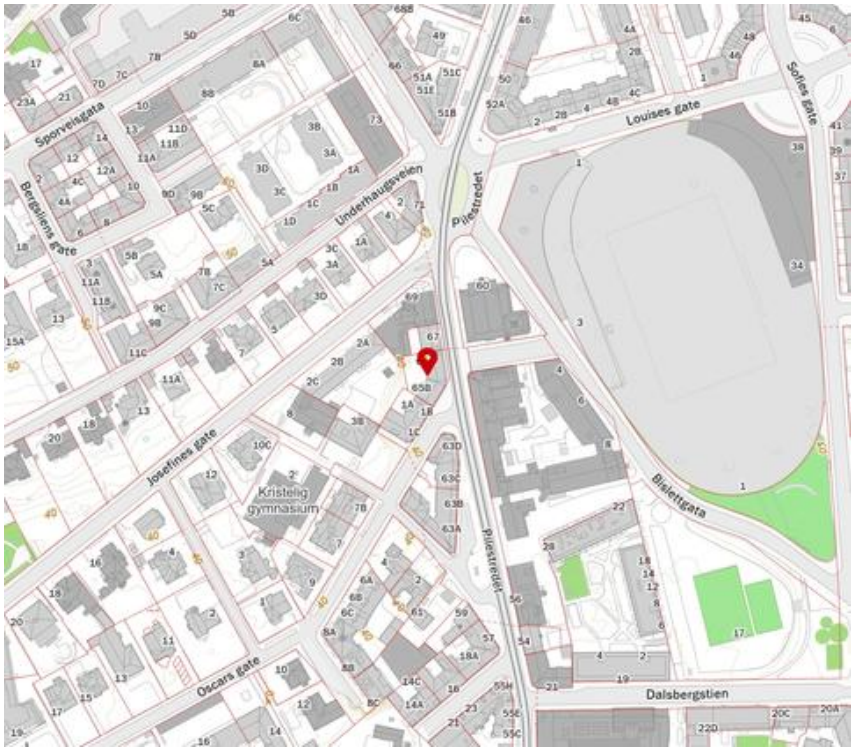
«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Pilestredet 65A , 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 280, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1897 **Referansenummer:** VE6067

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1897. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2026 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Pusset opp overflater og malt.
Pusset opp bad med membran på vegg og gulv samt nye fliser.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1897. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, stukkatur og rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med laminat og parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,01 m.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er montert waterguard og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

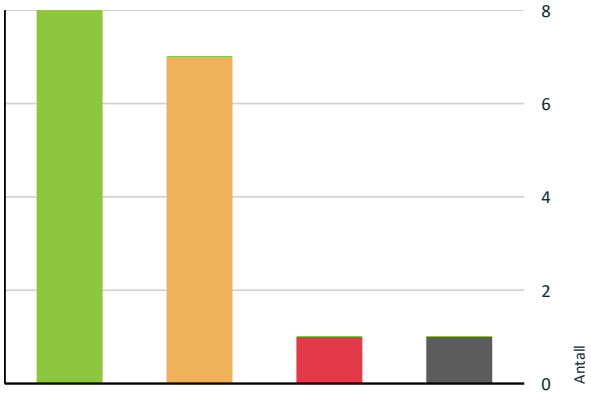
Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Uten godkjente tegninger er det ikke mulig å kontrollere om dagens planløsning er i samsvar med opprinnelig godkjenning. Eventuelle bruksendringer er ikke verifisert.

Sammendrag av boligens tilstand

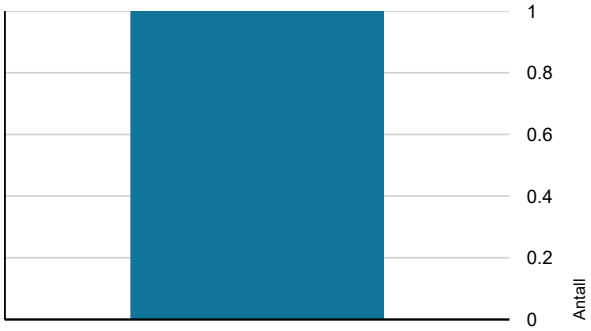
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1897

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
• Dører må justeres.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1897. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, stukkatur og rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med laminat og parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,01 m.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en del sprekker i gulvet, samt at gulvet er avsluttet noe tidlig før dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre gulvet slik at sprekker tettes og avslutningen ved dørterskelen blir korrekt.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader, redusert levetid og estetiske mangler.





TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt 10 mm til sluk utenfor dusjsonen og nedsenk på 10 mm samt fall i dusjsonen på 10 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Slukløsningene har passert over halvparten av forventet brukstid. I tillegg var skruene til klemringen ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

• Slukløsningene bør kontrolleres nærmere, og det anbefales å få utført en faglig vurdering av tilstanden.
Konsekvensen av at slukene har passert over halvparten av forventet brukstid, samt at skruene til klemringen ikke er synlige, er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Ved behov bør det gjennomføres utbedringer for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Tilstandsrapport



Hjelpesluk



Hovedsluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er montert waterguard og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene 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 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. 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 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjonsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutveksling i oppholdsrom og soverom.
Begrenset ventilasjon kan føre til dårligere inneklima, økt risiko for fukt, mugg og helsemessige plager.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank. Plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Opplysninger om når anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert er ukjent.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

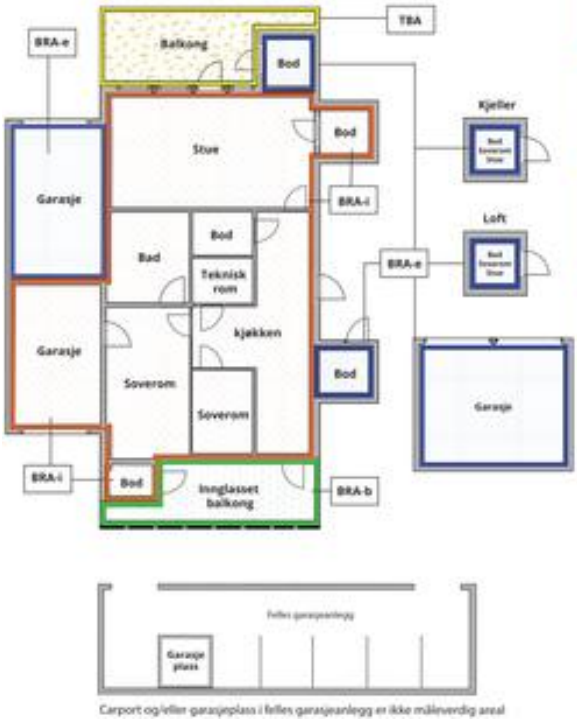
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	52			52	
Kjeller		7		7	
SUM	**52**	**7**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 6,6 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 ikke tegninger

Kommentar: Uten godkjente tegninger er det ikke mulig å kontrollere om dagens planløsning er i samsvar med opprinnelig godkjenning. Eventuelle bruksendringer er ikke verifisert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Tabi Eiendom AS	Kunde
	Jesper Kristiansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	280		2	592 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet 65A, 0350 OSLO

Hjemmelshaver
Tabi Eiendom AS

Boligselskap
SAMEIET PILESTREDET 65

Organisasjonsnr
980327493

Felles formue
Kr. 54 822 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 94 916 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7474629			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Asbjørn Strand	9578-5997-4-782080	2026-09-25 12:36:31

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
25. sep. 2026

Oppdragsnummer
36-0336/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet 65A, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Tabi Eiendom AS v/ Asbjørn Strand

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juli 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0336/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Asbjørn Strand	**2026-09-25**

Identifikasjon

Asbjørn Strand

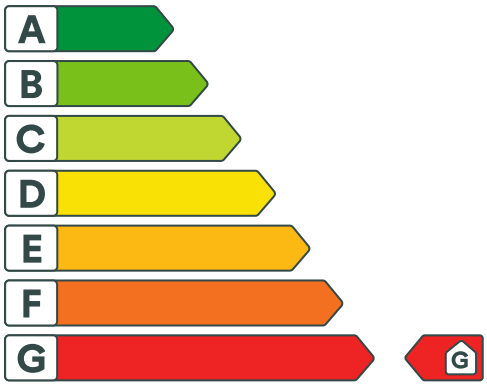
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Pilestredet 65A, 0350 OSLO**	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363101**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80517521**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **280**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **462,76**

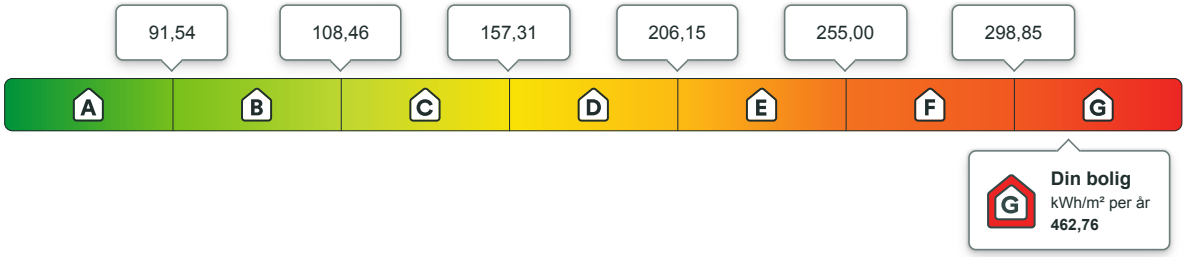
Pilestredet 65A, 0350 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 063,29	**462,76**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Pilestredet 65A, 0350 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Pilestredet 65A, 0350 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0336/26 . Vår ref.: 4618-1-02 Dato: 25.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Pilestredet 65
Organisasjonsnr:	980327493
Seksjonseier:	Tabi Eiendom AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Pilstredet 65, 0350 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	214
Bnr.	280

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7474629.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12138268096
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	8,30%
Restsaldo	161 346,00
Innfrielsesdato:	15.06.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12125312959
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	8,05%
Restsaldo	200 555,44
Innfrielsesdato:	21.10.2030
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16366704098
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	1 364 665,21
Innfrielsesdato:	15.02.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 560,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Utbedringstillegg	1 773,00	
Felleskostnader	2 787,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	208,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 442,-
Annen formue:	54 822,-
Gjeld:	94 916,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12138268096
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12125312959
Restsaldo:	11 355,27
Kapitalkostnader:	313,29
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16366704098
Restsaldo:	80 030,49
Kapitalkostnader:	690,05
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 91 385,76,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Annen informasjon:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
for
SAMEIET PILESTREDET 65

§ 1

Seksjonseierne i gnr. 214, bnr. 280 i Oslo blir i.h.t. til Eierseksjonsloven seksjonseiere i et sameie, som gis navnet SAMEIET PILESTREDET 65.
Sameiet består av eierne til 13 bolig- og 2 nærings-seksjoner i Pilestredet 65 basert på den enkelte seksjons sameierbrøk, som er fastsatt i oppdelingsbegjæringen av 27.8.85. Sameierbrøken baserer seg på det bruttoareal som er angitt i begjæringen.

§ 2

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av sameiets eiendom.

§ 3

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner. Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Et hvert salg og fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett som de ellers måtte ha etter norsk rett, med unntak av hva som fremgår av disse vedtekter.

§ 4

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål.
Styret består av tre medlemmer som velges på det ordinære årsmøte for to år av gangen. Minst 2 av styremedlemmene skal være seksjonseiere som også er beboere. Sameiers husstandsmedlem kan også velges. I tillegg velges tre personlige varamedlemmer etter samme kriterier som for styremedlemmer; for ett år av gangen.
Av de valgte styremedlemmer velges derefter styreleder med en funksjonstid på ett år.
Styret er beslutningsdyktig når det er fulltallig.
Sameiets forpliktes ved underskrift av styrelederen og ett styremedlem i fellesskap.
Styret kan meddele fullmakt.
Styret ansetter/engasjerer forretningsfører og vaktmester; fastsetter godtgjørelse, stillingsbeskrivelse og øvrige vilkår; og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt sier dem opp eller gir dem avskjed.
Styret har kompetanse til å fatte vedtak i alle saker som er knyttet til ordinær drift av eiendommen og handler innen rammen av de retningslinjer som følger av lov og disse vedtekter; samt de vedtak som fattes på sameiermøter.
I fellesanliggende representerer styret seksjonseierne utad, og i slike saker kan søksmål reises av eller mot styret. Utfallet er bindende for alle seksjonseierne.
Styret har ikke rett til å pantsette sameiets eiendom.
Etter alminnelig flertallsbeslutning fattet av et årsmøte kan styret imidlertid påhefte eiendommen positive og/eller negative servitutter som ikke pålegger den enkelte seksjonseier innskrekninger i rådighetsretten.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er årsmøte, som avholdes hvert år innen utgangen av april måned.
Innkallelsen skjer av styret skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel til alle sameierne.
Sammen med innkallingen skal det medfølge en årsberetning med revidert regnskap for det foregående år, forslag til budsjett samt saksliste forøvrig. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes inn skriftlig til styret innen 15. januar hvert år.
Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret eller minst 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfristen til ekstraordinært årsmøte er som for ordinært årsmøte; men kan om nødvendig kortes ned til minst 3 dager. Alle beslutninger på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte treffes ved alminnelig flertall hvis ikke annet er bestemt i lov eller vedtektene. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøte kan vedta endringer av sameiets vedtekter. For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Det samme gjelder for avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med betydelige utgifter, jfr. Lov om eierseksjoner § 30.
Hver seksjon har en stemme. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, som har skriftlig, datert fullmakt.
Stemmeberettiget er den som til enhver tid har hjemmel til seksjonen.

§ 6

Det ordinære sameiemøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet; hvorav:

A) Behandle styrets årsberetning
B) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år
C) Velge styremedlemmer

skal inngå som faste poster.

§ 7

Hver sameier plikter å medvirke til at fellesareal/fellesrom blir holdt i orden.

§ 8

Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder og er inneforstått med at vesentlige brudd på disse ansees som brudd på Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

§ 9

Hver boligseksjon skal kun benyttes til beboelse og kan ikke nyttes til ervervsformål eller annen virksomhet til sjenanse for de øvrige sameierne.
Sameierne plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig vedlike.
Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for sameierens regning.
Sameiet Pilestredet 65 plikter å sørge for bebyggelsens ytre vedlikehold og for at eiendommens utearealer til enhver tid er velstelt.
Sameiet skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.
Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring må seksjonseierne selv dekke ved egen forsikring.

§ 10

Sameiernes utgifter til forsvarlig drift og vedlikehold av sameiet Sameiet Pilestredet 65 fordeles på seksjonene i forhold til sameierbrøken. Styret fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et å konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned/kvartal av den enkelte sameier. Ved fastsettelsen av å konto beløpene kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter til påkostning, vedlikehold av uteareal og bygninger. Sameiet Pilestredet 65's styre kan innkreve beløpet ved å sette seksjonen til tvangssalg på grunnlag av sitt legalpant.
Ved salg av sin seksjon kan ingen sameier kreve godtgjørelse fra sameiet i eventuelle reserver.

§ 11

Bygningsmessige ombygninger i seksjoner kan foretas med styrets godkjennelse. Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret og årsmøte har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 12

Hvis hele bebyggelsen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, bortfaller seksjoneringen. Seksjonseierne blir da sameiere i grunnen og et erstatningsbeløp blir fordelt forholdsmessig på sameierne etter sameierbrøken.

§ 13

Ved skade i den enkelte seksjon bærer seksjoneieren risikoen for skade eller ødeleggelse. Det vil si at seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikrings-oppgjør etter den forsikring som er dekket av sameiet i godkjent selskap.
Eventuell selvassuranse som faller på sameiets forsikring skal dekkes av den seksjonseier som skadeerstatningen gjelder.

§ 14

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor sameiet etter nærværende vedtekter, kan sameieren pålegges å fraflytte og selge seksjonen jfr. Lov om eierseksjoner §§ 26 og 27.

§ 15

Hvis ikke annet følger av nærværende vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

* * *

Vedtatt 23.03.1998

HUSORDENS REGLER

Vaktmester låser porten hver kv. **PILESTREDET 65**
enkelte beboers ansvar at den h

Husordens[illegible]ar til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø og skape gode naboforhold innen sameiet. Jfr. Kardemommeloven: "Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og forøvrig kan man gjøre hva man vil."
Alle med tilknytning til sameiet, de enkelte beboere enten det er leietakere eller eiere, må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Evt. klager skal sendes skriftlig til styrets leder.

2. Overdragelse og fremleie av leiligheter

Overdragelse og fremleie skal meddeles forretningsfører med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overdragelse av seksjonen. Sameier er ansvarlig overfor sameiet når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

3. Bruk av leiligheten

De enkelte beboere plikter for å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Fra kl 2300 til kl 0600 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene kan forstyrre beboere i stor omkrets. Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer.
Musikk eller sangundervisning tillates bare etter sameiestyrets skriftlige samtykke og/eller naboene.
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
Gjenstander som kan forårsake tiltetting må ikke kastes i klosettet.

4. Fellesarealer

Hver enkelt beboer har ansvar for trappevask utenfor sin dør (en trapp opp og en trapp ned) annenhver uke.
Skade forårsaket på sameiets eiendom under flytting eller på annen måte, betales av den sameier/leietaker som forvolder skaden.
Sykler, kjelker og uvedkommende ting m.v. skal ikke oppbevares i trappeoppgangene eller være til hinder for ferdsel til eller fra trapper og innganger.

Vaktmester låser porten hver kveld kl 2200. Brukes porten etter dette er det den enkelte beboers ansvar at den holdes låst.

5. Parkering

Fordelingen av parkeringsplass foretas av styret og utdeles etter beboernes ansiennitet.

6. Søppel

Husholdningsavfall som kastes i søppelkassene skal være innpakket for å hindre lukt, skadedyr og tilgrisning av kassene. Annen avfall som er for stort til søppelkassene må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, slik at det unngås oppsamling av søppel i fellesrom/områder.

7. Dyrehold

De som har dyr viser ansvar og hensyn. Ekskrementer etter hund skal fjernes; bruk pose for øvrig gjelder politivedtektene for dyrehold.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4618
SAMEIET PILESTREDET 65

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PILESTREDET 65

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

Dato for årsmøtet:
23. juni 2026 kl. 20:00, Digitalt på Teams.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Økte felleskostnader
9. Informasjonssak - Status utbygging av loft

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET PILESTREDET 65

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 Ola Stave som møteleder

Forslag til vedtak

Ola Stave er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 4618 Årsregnskap 2025.pdf
2. Årsrapport til sameiermøtet 2026.docx

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til styret har i flere år vært kr 12.000 til leder, og kr 8.000 til styremedlemmer.
Styret innstiller på å videreføre disse satsene. Totalt kr 28.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 28 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Økte felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets faste kostnader øker stadig, og det er behov for å øke felleskostnadene fra den enkelte sameier.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke felleskostnadene med 5% fra og med 1. august 2026.

Forslag til vedtak

Forslaget er å øke felleskostnadene med 5% fra 1. august 2026.

Sak 9

Informasjonssak - Status utbygging av loft

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret informerer om status og fremdrift ang loftsprosjektet. Det blir også informasjon ang jobben med brannsikring av gården.

Forslag til vedtak

SAMEIET PILESTREDET 65
ORG.NR. 980327493, KLIENTNR. 4618

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	998 598	979 212	1 030 000	1 200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**998 598**	**979 212**	**1 030 000**	**1 200 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 948	0	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-28 000	0	-28 000	-28 000
Avskrivninger	11	-1 336	-4 007	0	0
Forretningsførerhonorar		-33 178	-31 901	-35 000	-40 000
Konsulenthonorar		-1 500	-364	0	0
Drift og vedlikehold	5	-77 461	-208 597	-230 000	-340 000
Forsikringer		-254 358	-207 744	-220 000	-260 000
Kommunale avgifter	6	-263 486	-243 134	-245 000	-260 000
Energi/fyring	7	-17 782	-19 874	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 356	4 936	-150 000	-220 000
Andre driftskostnader	8	-103 977	-51 248	-78 000	-95 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-999 381**	**-761 932**	**-1 011 000**	**-1 268 000**
DRIFTSRESULTAT		**-783**	**217 280**	**19 000**	**-68 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 664	6 167	6 000	5 000
Finanskostnader	10	-152 245	-164 157	-170 000	-140 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-148 581**	**-157 990**	**-164 000**	**-135 000**
ÅRSRESULTAT		**-149 364**	**59 290**	**-145 000**	**-203 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	59 290		
Udekket tap:		-149 364	0		

SAMEIET PILESTREDET 65
ORG.NR. 980327493, KLIENTNR. 4618

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1	1 337
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1 337**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 330	13 041
Forskuddsbetalte kostnader		172 787	247 441
Driftskonto OBOS-banken		803 241	961 584
SUM OMLØPSMIDLER		**989 357**	**1 222 066**
SUM EIENDELER		**989 358**	**1 223 403**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-915 229	-765 864
SUM EGENKAPITAL		**-915 229**	**-765 864**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 877 727	1 981 990
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 877 727**	**1 981 990**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 997	0
Leverandørgjeld		4 754	573
Påløpte renter		5 109	6 774
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**26 860**	**7 277**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**989 358**	**1 223 403**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Pilestredet 65

Ola Stave Odd Magne Vevang Peter Tichy

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Balkong	86 400
Felleskostnader	536 658
Utbedringstillegg	375 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**998 598**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 948
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 948**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-28 000
SUM STYREHONORAR	**-28 000**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 892
Drift/vedlikehold elektro	-6 924
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 171
Kostnader dugnader	-16 474
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-77 461**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-112 565
Feie- og tilsynsgebyr	-3 159
Renovasjonsgebyr	-147 762
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-263 486**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-17 782
SUM ENERGI / FYRING	**-17 782**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 500
Renhold ved firmaer	-44 715
Snørydding	-23 750
Andre driftskostnader	-338
Telefon, annet	-17 273
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 202
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-103 977**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 068
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	318
Andre renteinntekter	278
SUM FINANSINNTEKTER	**3 664**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-22 833
Pantegjeldsrenter	-24 555
Pantegjeldsrenter	-104 793
Renter på leverandørgjeld	-64
SUM FINANSKOSTNADER	**-152 245**

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelbod	
Tilgang 2018	28 050

Avskrevet tidligere	-26 713
Avskrevet i år	-1 336

		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1 336**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 8,05 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2014	-1 306 714	
Nedbetalt tidligere	1 024 299	
Nedbetalt i år	49 116	
		-233 299
Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 8,30 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-600 000	
Nedbetalt tidligere	318 578	
Nedbetalt i år	30 252	
		-251 170
Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	67 618	
Nedbetalt i år	39 124	
		-1 393 258
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 877 727**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.06.26
Selskapsnummer: 4618 **Selskapsnavn:** SAMEIET PILESTREDET 65

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET PILESTREDET 65

Organisasjonsnummer: 980327493
Møtet ble avholdt 23. juni kl. 20:00, Digitalt på Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Ola Stave som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Ola Stave er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Forslag på Odd Magne Vevang og Peter Tichy

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkalling ble sendt ut den 11. juni 2026 i samsvar med vedtektene.
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling
Møteinnkallingen godkjennes av årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Godtgjørelse til styret har i flere år vært kr 12.000 til leder, og kr 8.000 til styremedlemmer.
Styret innstiller på å videreføre disse satsene. Totalt kr 28.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 28 000 kr

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Gjertrud Hole Kjøstolfsen
Karoline Olsen

Følgende stilte til valg:
Gjertrud Hole Kjøstolfsen
Karoline Olsen

8. Økte felleskostnader

Sameiets faste kostnader øker stadig, og det er behov for å øke felleskostnadene fra den enkelte sameier.

Styrets innstilling
Styret foreslår å øke felleskostnadene med 5% fra og med 1. august 2026.

Forslag til vedtak:
Forslaget er å øke felleskostnadene med 5% fra 1. august 2026.

✓ Vedtatt.

9. Informasjonssak - Status utbygging av loft

Styret informerer om status og fremdrift ang loftsprosjektet. Det blir også informasjon ang jobben med brannsikring av gården.

Styrets innstilling
Årsmøtet tar informasjonen til etterretning.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar informasjonen til etterretning.
> ✓ **Vedtatt.**

Signert

PETER TICHY
ASKER, 24.06.2026

Hamar 25.06.2026
ODD MAGNE VEVANG

V. D. I. No. 52.16
3

712/96 · 765/96 = 1087/96

1.

1ad 4d 2
1592-02

2 Tegninger
1 Revne Beskr.
1 Stadsing. Bestem.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 65 Pilestraadet

Indleveret 17de Marts 1896 Attesteret

Ovenn[evnte] [illegible] med Anmodning om at opkræve en, herved [illegible] Reguleringsbestemmelser [illegible] vedtagne i d. a. er erlagt at bemærke.

Christiania den 16de Marts 1896

Chr. Linstow

121/96 Til Pilestraadets Regulering skal der afgives en 2,30 m. bred Strimmel af Grunden, som ikke maa bebygges. Forøvrigt intet at bemærke.

d. 17/3.

Frederik Collin

Copie.

Nye Tegninger, hvori Ansøgeren har tilkjendegivet de Reguleringen indeholder en Ulempe, med Bemærkning om at der intet Krav vil fremkomme paa vedkommende Grundeier. —

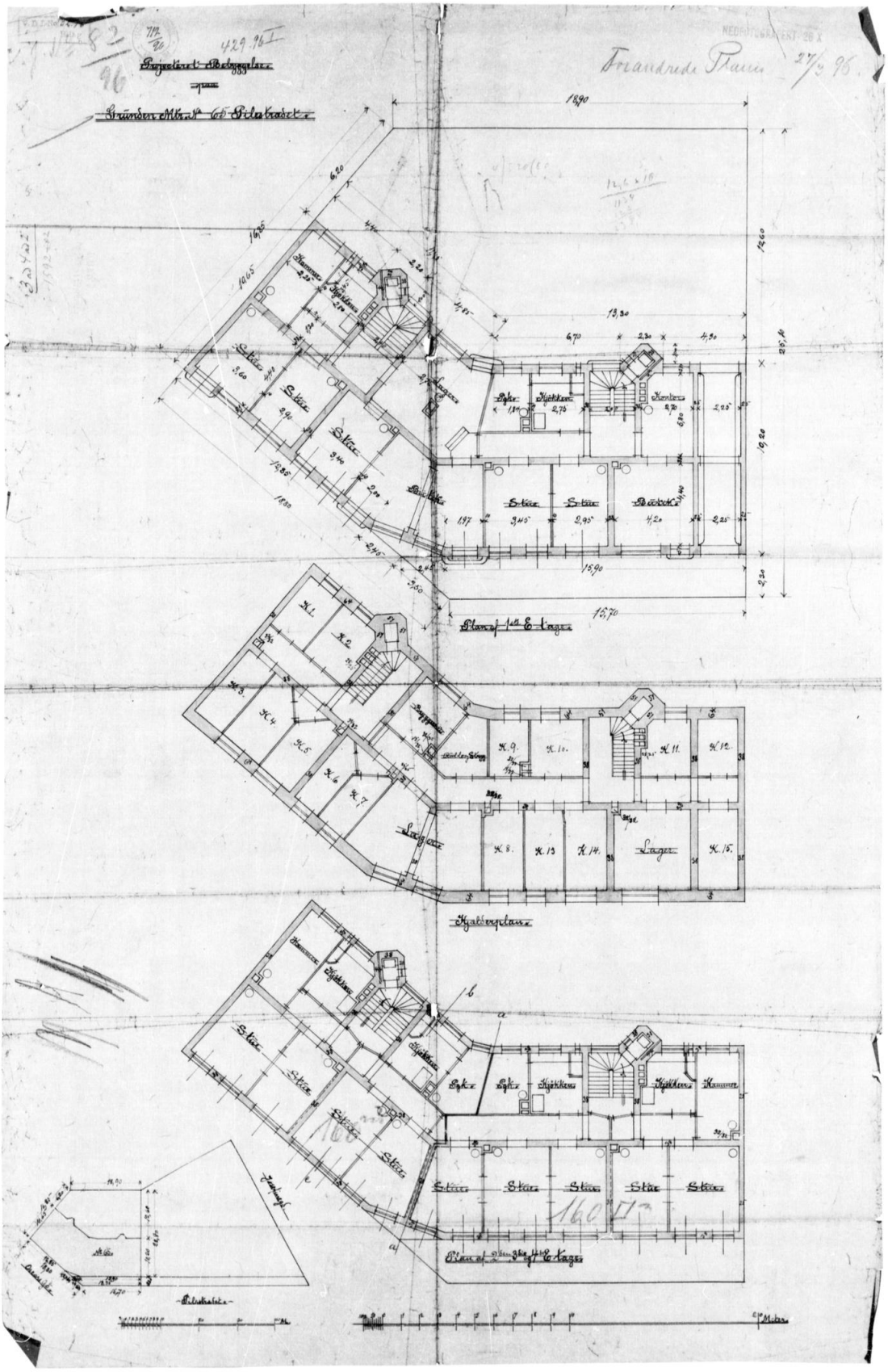
Christiania 27de Marts 1896

Georges Heinecke

Tilbageleveres herved til Hr. Opmaalingschefen i Anledning af Ansøgerens Paategning.

Christiania den 30 Marts 1896

Chr. Linstow


Projektirt: Bebauung
Grundriss M. 1:100 Vide Profil
Planir 1te E. Lager
Kjellergeschoss
Lager
Küche
Stube
Kammer
Abtritt
Entree
Speisekammer
Waschküche
Zeughaus
Milchkeller
Meter

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Fondkontoret 3.[illegible] [illegible]

Ferdigattest
For mindre arbeider

Arbeidets art
Innredning bad og w.c. i 1.et.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Pilestredet 65.		**72/3099**

Rekvirent | Adresse for sending

Snekker Finsted,
Storgaten 31,

OSLO 1.

JRS/GS

Dato
13. [illegible]bra 1973

Arkitekt Bjørn Langlien,
Josefinegaten 28,

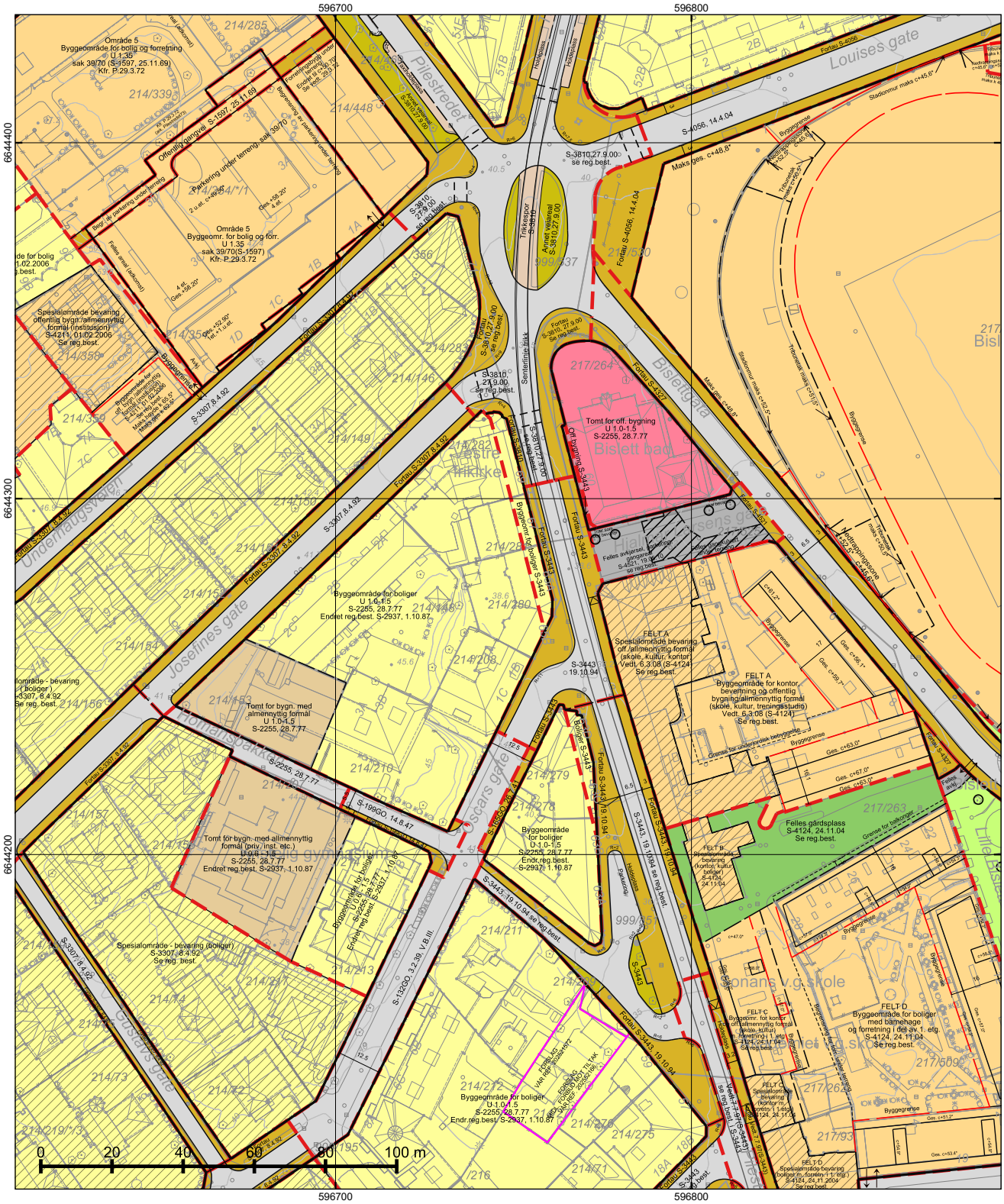
OSLO 3.

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

Bygningsinspektør
[illegible] Ferdigattest

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt reparasjonsarbeider av samme og gjelder ikke for installasjon av sanitær, elektrisk, ventilasjons-, varme-, gass- og elektrisitet.

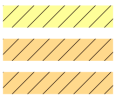
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 NOV 1972
2
A. CARELIUS
KONTOR
BUTIKK
LAGER
KJØKKEN
ENTRE
VER
STUE
GRØNLANDS
PILESTREDET
BUTIKK
GANG


596700
596800
6644400
6644300
6644200
Pilestredet
Louises gate
Bislettgata
Josefines gate
Oscars gate
Underhaugsveien
Område 5
Byggeområde for bolig og forretning
U 1.35
sak 39/70 (S-1597, 25.11.69)
Kfr. P.29.3.72
Område 5
Byggeområde for bolig og forr.
U 1.35
sak 39/70(S-1597)
Kfr. P.29.3.72
Offentlig vegareal, S-1597, 25.11.69
Parkering under terreng
Tomt for off. bygning
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Bislett bad
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Tomt for bygn. med almennyttig formål
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Tomt for bygn. med almennyttig formål (priv./inst. etc.)
U 0.8 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
FELT A
Byggeområde for kontor, bevertning og offentlig bygning/allmennyttig formål (skole, kultur, treningsstudio)
Vedt. 6.3.08 (S-4124)
Se reg.best.
FELT A
Spesialområde bevaring off.allmennyttig formål (skole, kultur, kontor)
Vedt. 6.3.08 (S-4124)
Se reg.best.
FELT B
Byggeområde for kontor, off.allmennyttig formål (skole, kultur) forretning i 1. etg.
S-4124, 24.11.04
Se reg.best.
FELT C
Byggeområde for kontor, off.allmennyttig formål (skole, kultur) forretning i 1. etg.
S-4124, 24.11.04
Se reg.best.
FELT D
Byggeområde for boliger med barnehage og forretning i del av 1. etg
S-4124, 24.11.04
Se reg.best.
Felles gårdsplass
S-4124, 24.11.04
Se reg.best.
Sonans v.g.skole
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde bevaring offentlig bygn./allmennyttig formål (institusjon)
S-4211, 01.02.2006
Se reg.best.
Trikkespor
Senterlinje trikk
Ankerlinje
Fortau S-3443
Fortau S-4056
Fortau S-3307, 8.4.92
Maks gesimshøyde 65.0*
Maks mønehøyde 68.0*
Maks gesimshøyde 62.0*
Maks mønehøyde 65.0*
Maks gesimshøyde 56.0*
Maks mønehøyde 59.0*
Maks gesimshøyde 53.0*
Maks mønehøyde 56.0*
Maks gesimshøyde 50.5*
Maks mønehøyde 53.5*
Maks gesimshøyde 47.5*
Maks mønehøyde 50.5*
Maks gesimshøyde 44.5*
Maks mønehøyde 47.5*
Maks gesimshøyde 41.5*
Maks mønehøyde 44.5*
Maks gesimshøyde 38.5*
Maks mønehøyde 41.5*
Maks gesimshøyde 35.5*
Maks mønehøyde 38.5*
Maks gesimshøyde 32.5*
Maks mønehøyde 35.5*
Maks gesimshøyde 29.5*
Maks mønehøyde 32.5*
Maks gesimshøyde 26.5*
Maks mønehøyde 29.5*
Maks gesimshøyde 23.5*
Maks mønehøyde 26.5*
Maks gesimshøyde 20.5*
Maks mønehøyde 23.5*
Maks gesimshøyde 17.5*
Maks mønehøyde 20.5*
Maks gesimshøyde 14.5*
Maks mønehøyde 17.5*
Maks gesimshøyde 11.5*
Maks mønehøyde 14.5*
Maks gesimshøyde 8.5*
Maks mønehøyde 11.5*
Maks gesimshøyde 5.5*
Maks mønehøyde 8.5*
Maks gesimshøyde 2.5*
Maks mønehøyde 5.5*
Maks gesimshøyde 0.5*
Maks mønehøyde 2.5*
Maks gesimshøyde 0.5*
Maks mønehøyde 0

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

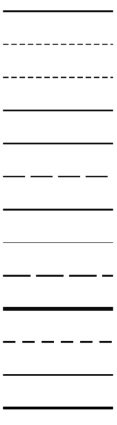


40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
74 - Felles gårdsplass
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
76 - Felles underjordisk anlegg
110 - Bolig m.tilh. anlegg
144 - Forr./bolig
149 - Offentlig/allmennyttig
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering
332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
936 - Regulert fotgjengerovergang



660 - Spesialområde bevaring bolig
664 - Spesialområde bevaring blandet
669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

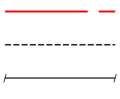
RbBevaringGrense



70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
77 - Annet fellesareal avgrensing
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense



Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)

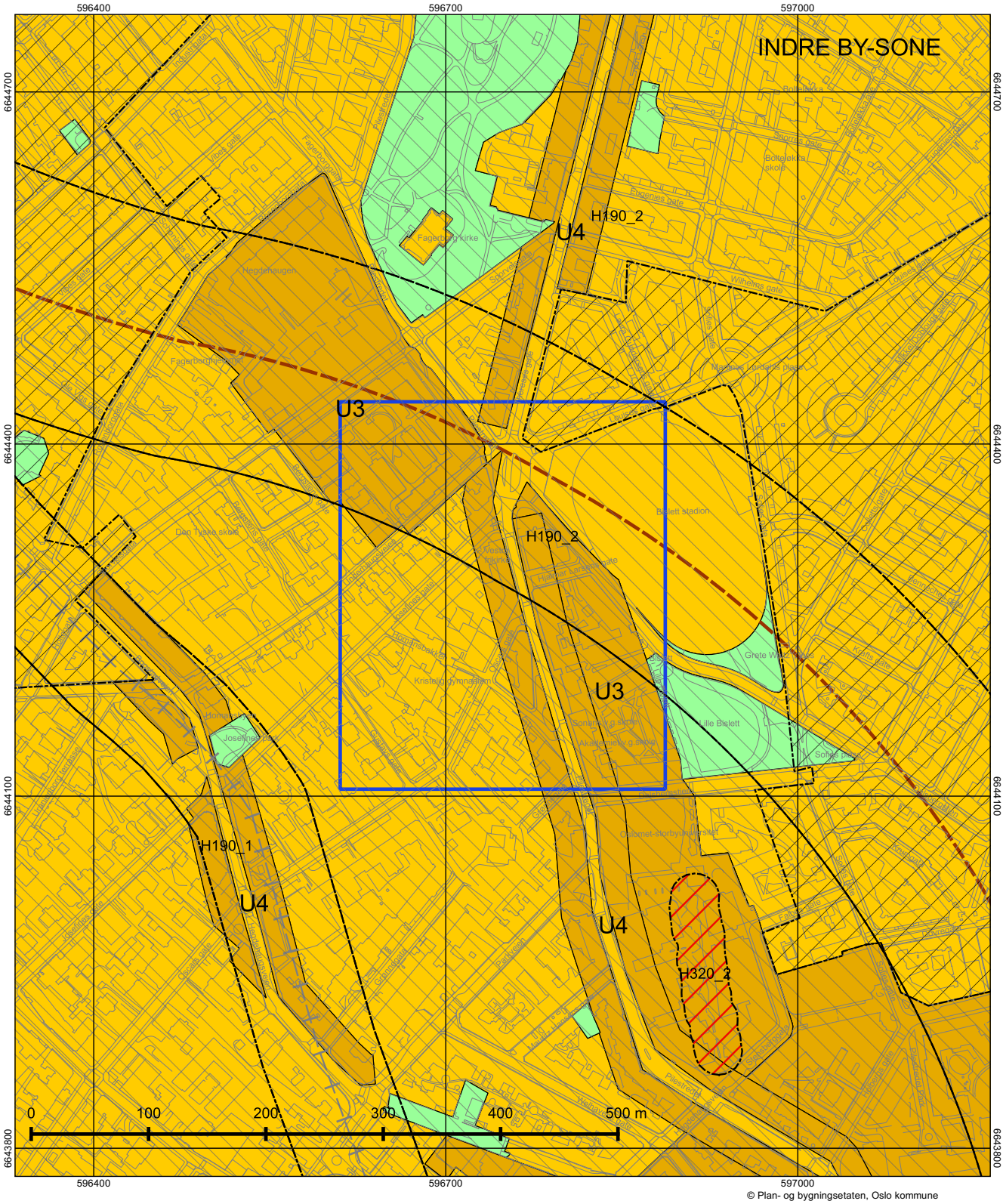


Byggegrense
Underjordisk anlegg
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring



Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163538/86540553
Deres ref.:

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 214, Bruksnr 280, Seksjonsnr 2 **Kommune:** 0301 Oslo

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	16.10.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	60/1 059
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	592,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
24165	04 - Kommune	Pilestredet - Sporveien	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak
Matrikkelført:	07.01.2025		
Oppdatert:	07.01.2025	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=24165	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

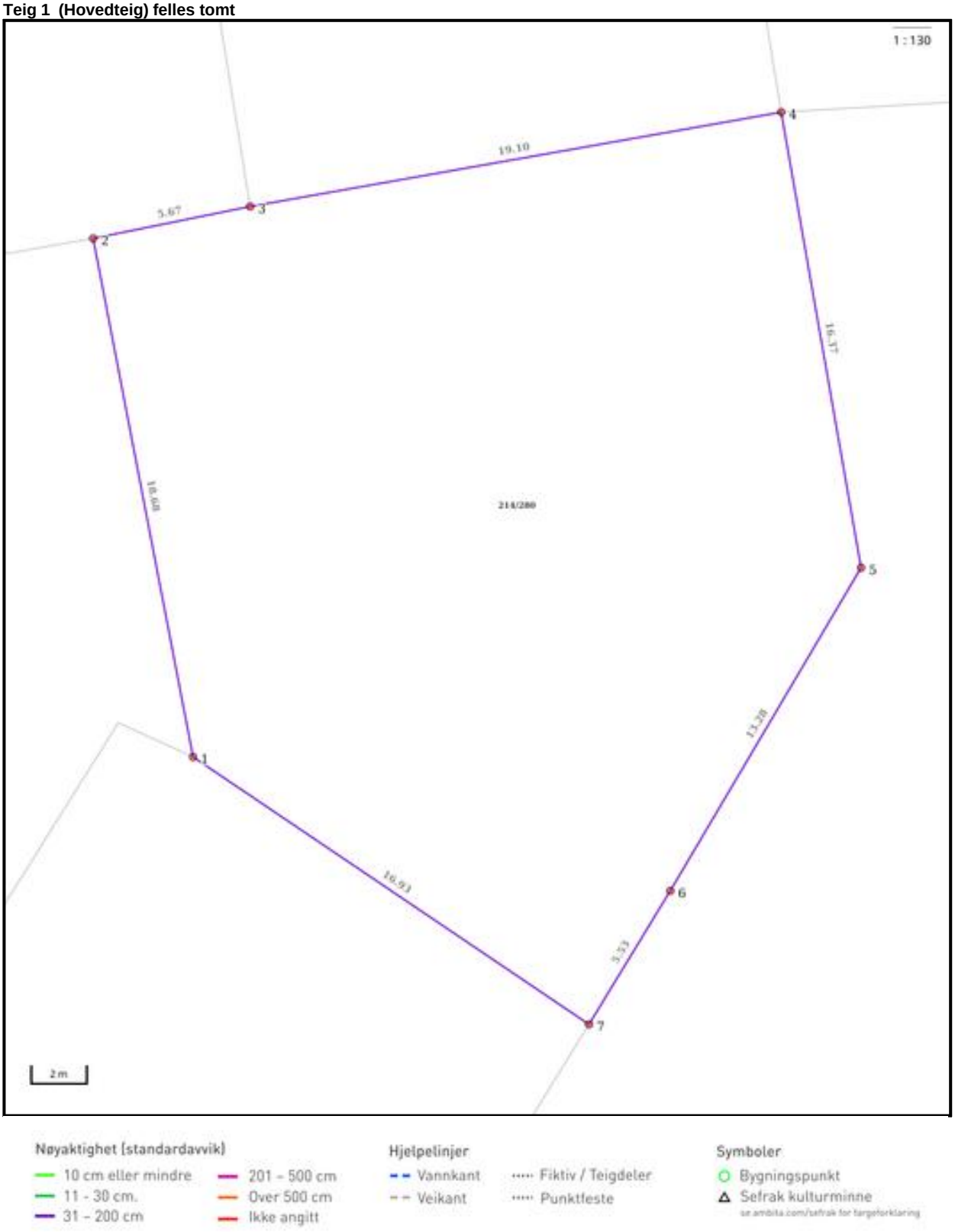
Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt

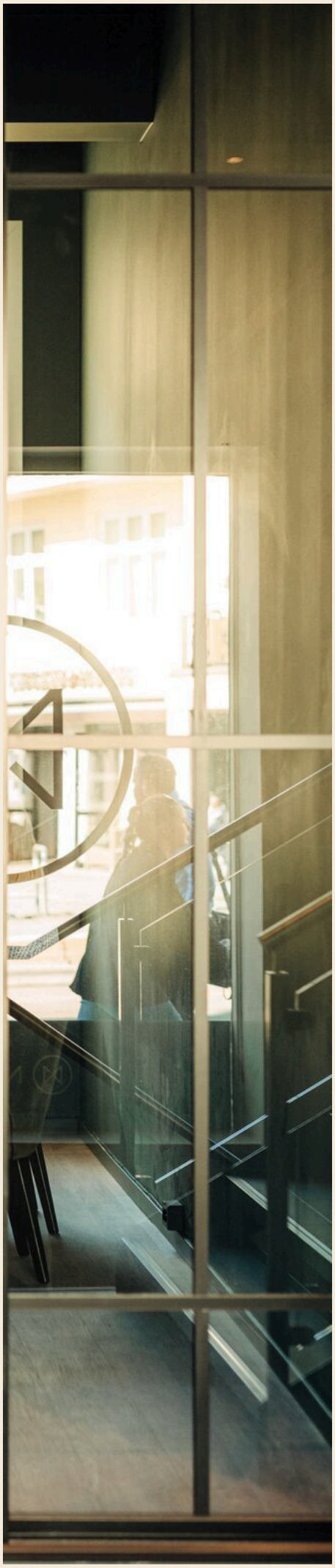


Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0336/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet 65A 0350 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 280, snr 2 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jesper Kristiansen

Eiendomsmegler
Nordvik Bislett
j.kristiansen@nordvikbolig.no
412 62 648