NORDVIK

Pilestredet 77

3 soverom | 90 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Pilestredet 77

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
56	Vedlegg
62	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.09.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv toppleilighet med privat takterrasse | Prisbelønnet arkitektur | Garasjeplass | Heis | Høy standard

Prisantydning	**16 800 000,-**
Omkostninger	**421 160,-**
Totalpris	**17 225 054,-**
Fellesgjeld	**3 894,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 091,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

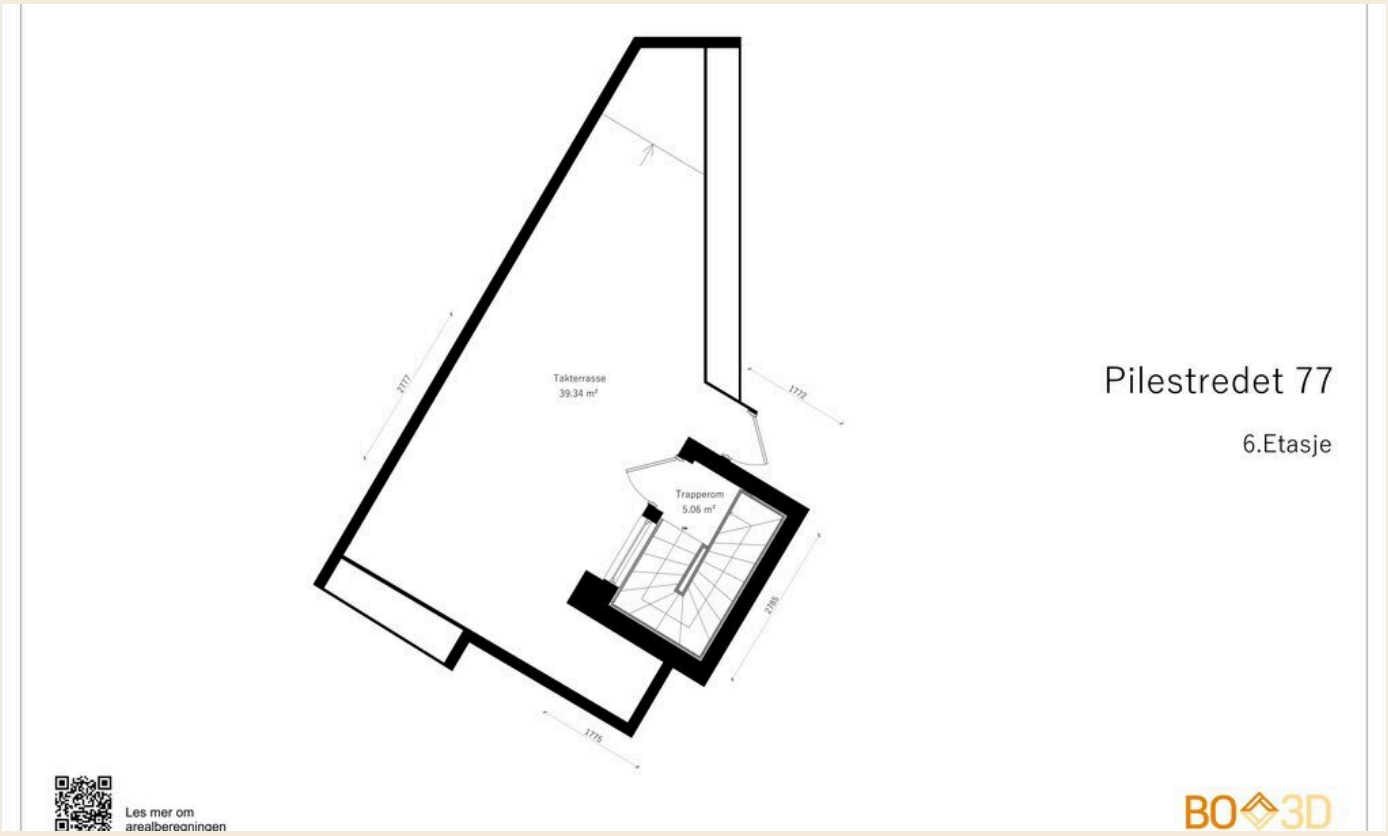
Velkommen til en lekker og moderne toppleilighet med høy standard og sentral, ettertraktet beliggenhet! Leiligheten ligger i en arkitekttegnet gård fra 2020 og byr på en gjennomtenkt planløsning med to gode soverom, lyse oppholdsrom og flott utsikt. Et av boligens absolutte høydepunkter er den herlige takterrassen, et perfekt sted for solrike dager og hyggelige kvelder. Her får du en sjelden kombinasjon av attraktiv beliggenhet, moderne og eksklusiv standard og alt av fasiliteter. Med leiligheten følger garasjeplass med ELbil-lader.

* Toppetasje med flott utsikt
* Takterrasse
* 2 gode soverom
* Høy standard
* Heis
* Garasjeplass
* Arkitekttegnet gård fra 2020
* TG1 på alle punkter i tilstandsrapporten
* Sentral og ettertraktet beliggenhet
* Lave felleskostnader, fjernvarme/ v.v ink

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm





5. Etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm

Velkommen til Pilestredet 77 - en moderne toppleilighet i prisbelønnet bygg med meget høy standard! Foto: Frantz/Studio Oslo





Her bor du på toppen med en fantastisk takterrasse og herlig utsikt over Oslo.







Utsikt mot Holmenkollen.

Prisbelønnet bygg fra 2020, tegnet av anerkjente Reiulf Ramstad Arkitekter.

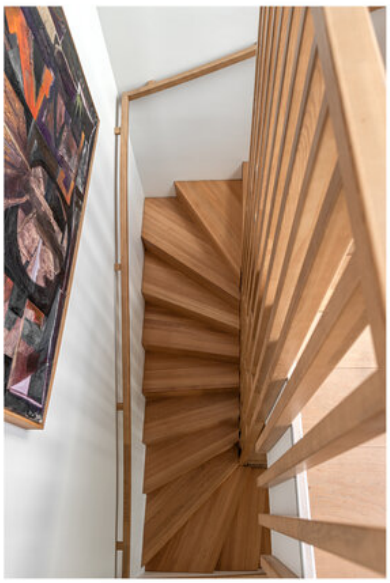






Fra takterrassen har du privat trapp ned til leiligheten.







Eksklusive materialer og snekkerbygde løsninger i hele leiligheten- her er ingenting overlatt til tilfeldighetene.

God plass til spisebord, perfekt for sosiale sammenkomster.







Innredningen har heltre benkeplate og avtrekksvifte fra RørosHetta tilknyttet det sentrale ventilasjonsanlegget.



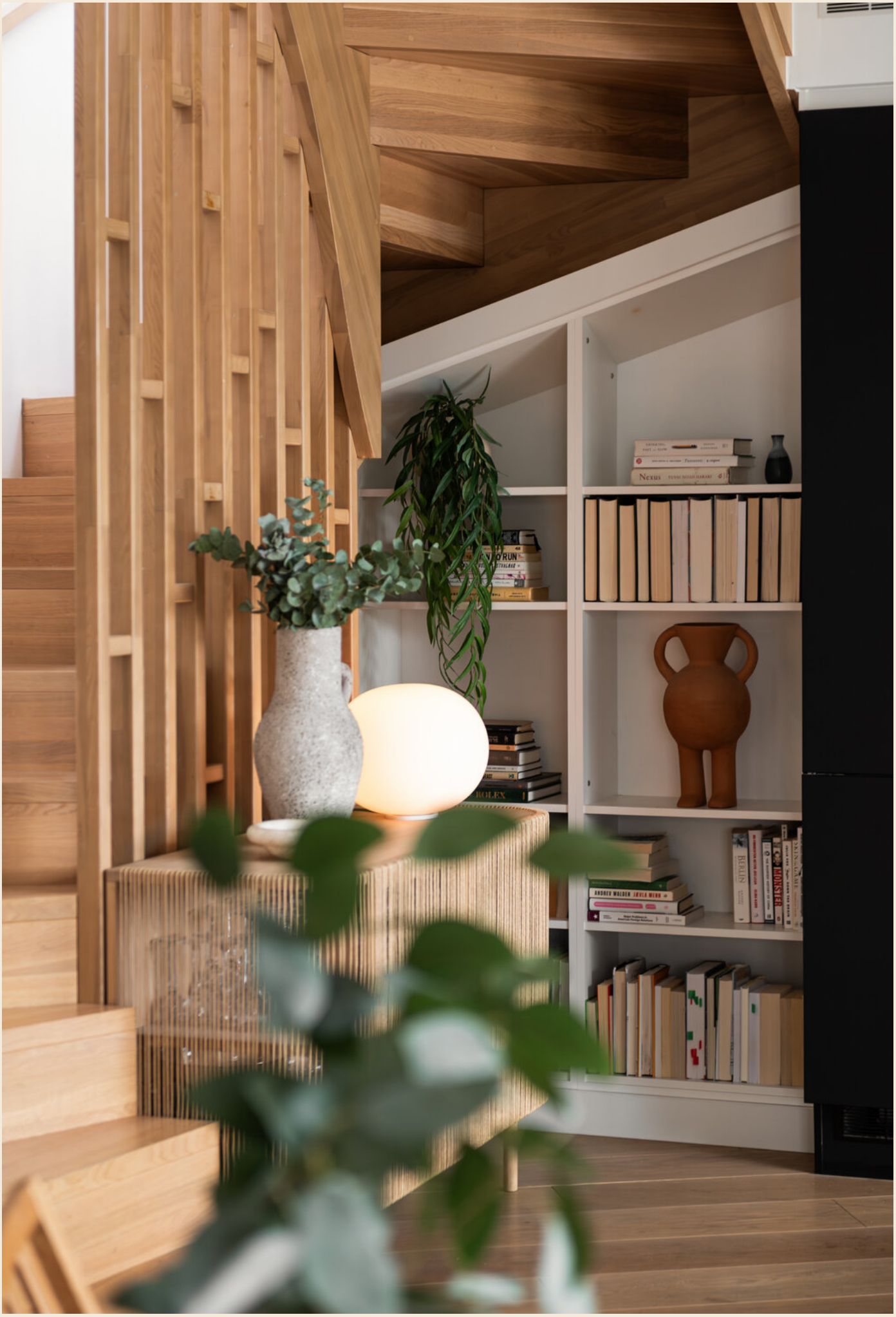


Godt med skap- og benkeplass.






Lekker trapp opp til takterrassen.


Nexus
ROLEX
BERLIN





Hovedsoverom av meget god størrelse.





Lekre snekkerbygde garderobeløsninger fra 2024.



















Innbydende inngansparti med adkomst til praktisk vaskerom.





Opplegg for vaskemaskin og skyvedørsgarderobe.



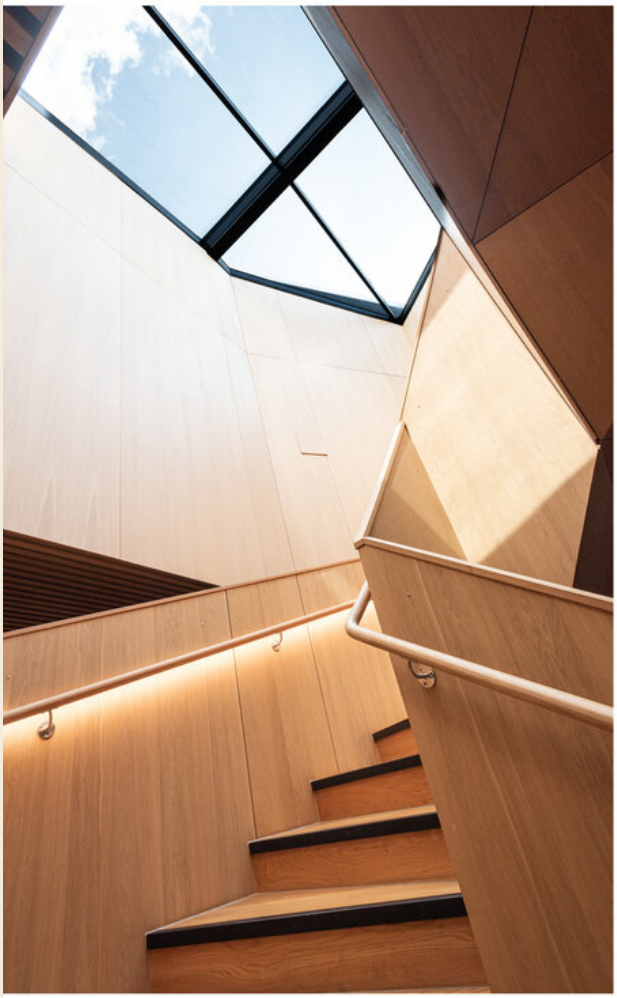


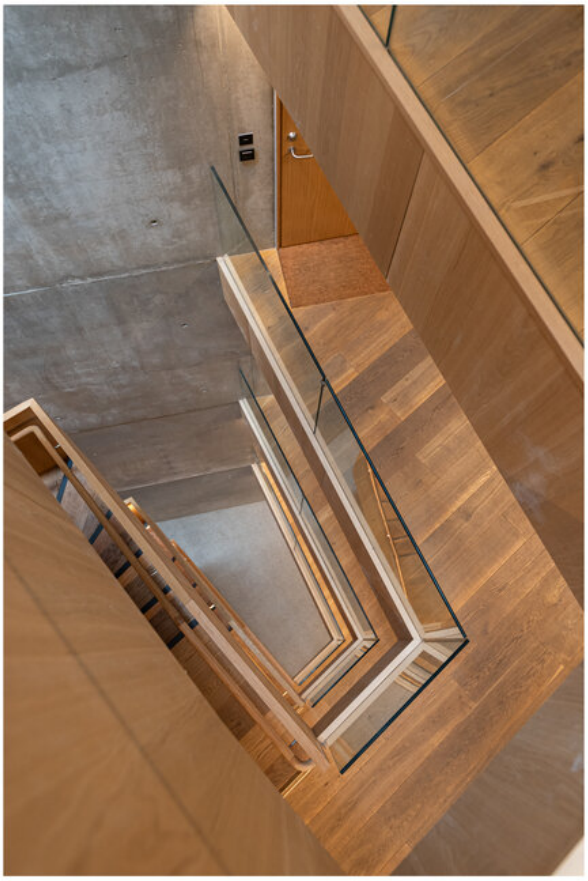


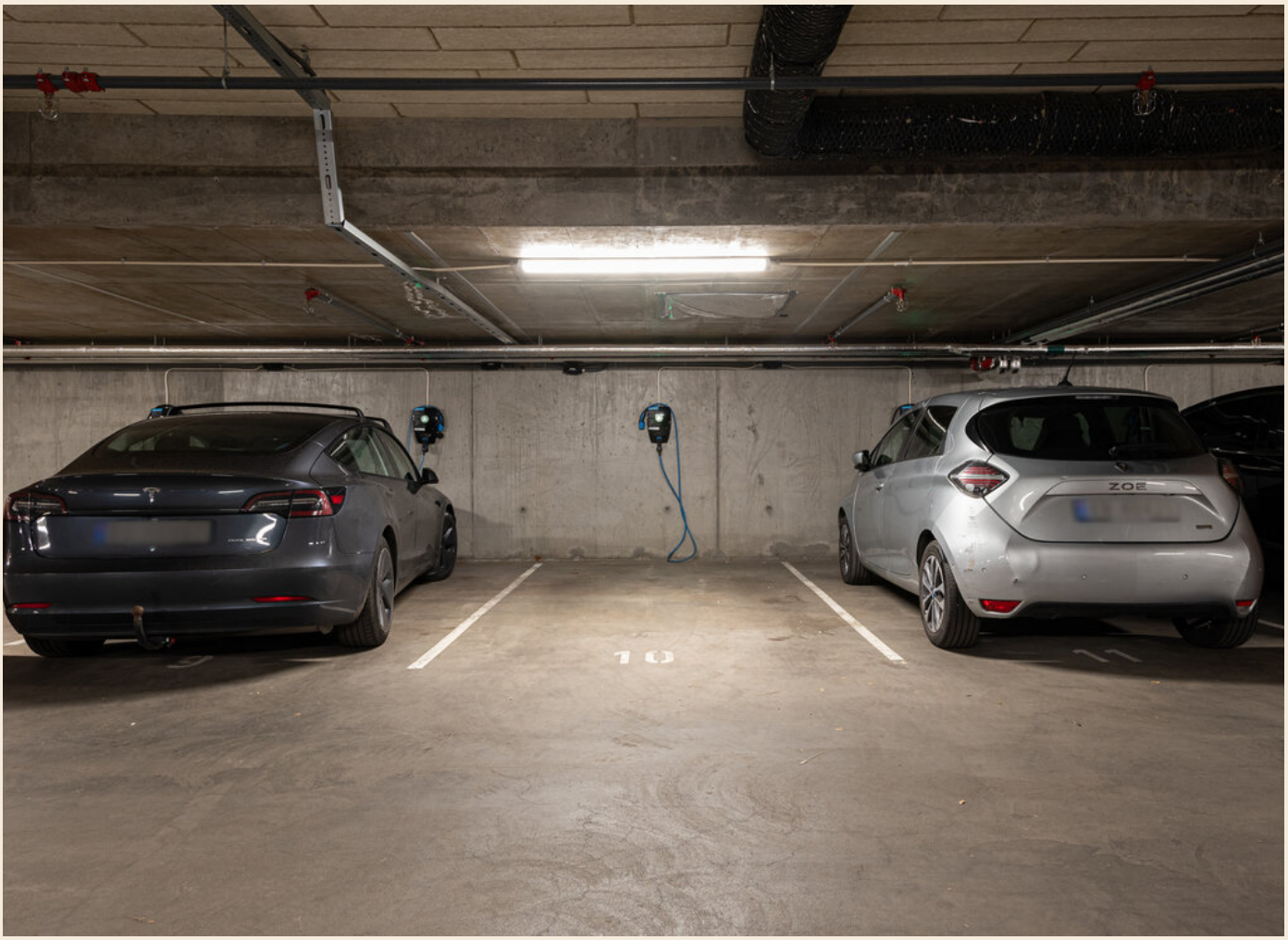

5




I fellesarealene er det eikeparkett på gulv, nedsenkede matter og støvbundet betong på vegg pent innrammet i eik fra tak til gulv






ZOE

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
45-0132/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Pilestredet 77, 0354 OSLO
Gnr 216, bnr 126, snr 32 (ideell andel 1/1) / Gnr 216, bnr 126, snr 70 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Petter Hodne Steensland
Andrea Rath Trøan

Kjøpesum og omkostninger
16 800 000,- (Prisantydning)
3 894,- (Andel av fellesgjeld)
---
16 803 894,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
420 070,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
421 160,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
434 160,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 225 054,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 238 054,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Soverom 1, soverom 2, gang, bad, kjøkken / stue
Total BRA: 85 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 5 kvm. Trapperom
Total BRA: 5 kvm.
TBA: 40 kvm. Takterrasse

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 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:
På takterrassen er grensen mot nabo, iht. opplysninger fra eier, ført bak blomsterkassene. Takterrassens areal er derfor oppmålt frem til bak
blomsterkassene og er medtatt som TBA.

Innhold
5etg: Soverom 1, soverom 2, gang, bad, kjøkken / stue
6etg: Trapperom / takterasse

Standard
Leiligheten holder en gjennomgående moderne og høy standard, med overflater og installasjoner fra byggeåret 2020.
Det er benyttet kvalitetsmaterialer, blant annet 1-stavs eikeparkett i alle rom samt glatte, malte vegg- og himlingsflater. Badet er utført med flislagte overflater. Fra

kjøkkenet er det trapp opp til 6. etasje, som inneholder en romslig takterrasse. Leiligheten har et stilrent kjøkken fra HTH. Samtlige vinduer i 5. etasje har franske balkonger. Det er gode garderobemuligheter, og i mellomgangen mellom entré og kjøkken er det etablert plass for vaskemaskin. Det er også lagringsplass i felles kjellerbod, og leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
En moderne bolig med høy standard, gode kvaliteter og gjennomtenkte løsninger.

INNVENDIG
Leiligheten har bred 1-stavs parkett i alle rom, med unntak av badet, som har flislagt gulv. Veggene er slettmalte i samtlige rom, med unntak av badet, som har flislagte vegger. Takene er helsparklet og malt. Taket i gangen og på badet er nedsenket. Takhøyden i stuen er målt til ca. 282 cm. Etasjeskiller er utført i armert betongkonstruksjon fra byggeåret. Det er en lakkert tretrapp fra kjøkkenet opp til takterrassen. Trappen har lukkede opptrinn samt rekkverk med trespiler og håndløper i tre.
Boligen har innvendige skyvedører med finert overflate.

VÅTROM
Badet er fra byggeåret, og det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest. Badet er vurdert opp mot kravene i byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17). Veggene er utført med liggende fliser i format 5 × 40 cm, samt 10 × 30 cm fliser på fronten av badekaret. Taket er malt. Gulvet er flislagt med 5 × 20 cm fliser og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra toppen av slukristen under badekaret til toppen av flisene ved badedøren. Badet har plastsluk plassert under innbygget badekar med inspeksjonsluke. Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert toalett og innfliset badekar. Dusj er etablert i badekaret med innfellbare dusjvegger og regnfallsdusj. Det er mekanisk ventilasjon tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN
Kjøkkenet er fra byggeåret og har glatte fronter fra HTH. Innredningen har heltre benkeplate med underlimt metallvask, ettgreps kjøkkenarmatur og innebygget såpedispenser. Avtrekksviften er fra RørosHetta og har integrert komfyrvakt. Viften er tilknyttet det sentrale ventilasjonsanlegget. Det er montert vannstoppesystem. Gulvet har 1-stavs parkett, veggene er slettmalte, og taket er slett malt. Belysningen består av taklampe og spotter i kasse. Mellom benkeplate og overskap er det slettmalte vegger, med glassplate over kokesonen. Kjøkkenvindu med utgang til fransk balkong gir godt naturlig lysinnslipp.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert, og vannskapet har forskriftsmessig avrenning. Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Oppvarmingen skjer via vannbåren varme til radiatorer, tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsanlegg. Det elektriske anlegget har automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 A hovedsikring. Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

Parkering
Det følger med en garasjeplass (nr.10) m/ ELbil-lader i kjeller.
Ladingen betales etter forbruk med chip eller app.

Parkeringsseksjonene kan leies ut, men eierne av Boligseksjonene skal ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår iht. nevnte formål. Eventuelt salg av Parkeringsseksjonene til andre enn eierne av Boligseksjonene krever samtykke fra sameiets styre. Samtykke skal gis med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har installert et badekar, men det er ikke gjort noe endringer ellers. Badekaret bruker samme sluk som orginalt fra 2020.

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
Eventuell kommentar: Har montert markise og en port ved inngangen til terrassen etter godkjenning fra styret.

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

Byggemåte
Flatt takkonstruksjon tekket med papp/folie. Bærende yttervegger og leilighetsskillevegger er oppført i armert betong. Utvendig er bygget kledd med spekket tegl. Boligen har malte trevinduer med aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Inngangsdøren har finert overflate og er utført som brann- og lydisolert dør. Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass, aluminiumsbeslag og 3-lags glass. Fra kjøkken/stue og begge soverommene er det utgang til franske balkonger.Fra trapperommet er det utgang til en takterrasse, hovedsakelig vestvendt. Takterrassen har tredekke, rekkverk av liggende trespiler utenpå mur/parapet med beslag på toppkant. Det er etablert plassbygde benker og blomsterkasser.
Leiligheten disponerer en gitterbod i felles bodkjeller.
Leiligheten disponerer også garasjeplass med installert elbillader.

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Innbo og løsøre
– Følgende hvitevarer FØLGER MED boligen:
Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og fryser.

– Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
Vaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Hvilke fastmonterte gjenstander medfølger ikke handelen iht. NEF sin løsøre- og tilbehørsliste?
Nattbord og lamper.

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
Utleie er tillatt.
Leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes skriftlig til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.
Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker forplikter seg til å følge Sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har oppvarming gjennom vannbåren varme til radiatorer, og det er varmekabler på badet. Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Informasjon om strømforbruk
Dokumentert forbruk fra Tibber-faktura for juli 2026: 125,46 kWh til 132,99 øre/kWh, totalt kr 220,12 inkl. mva (strøm, påslag og Tibber-abonnement kr 49). Nettleie fra Elvia kommer i tillegg.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 091,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring: 1 955,00
Ventilasjon: 221,95
Felleskostnader: 3 997,49
TV/internett: 543,00
Garasjeplass: 374,-

Felleskostnadene inkluderer TV/Internett fra Telenor, fjernvarme a-konto, kommunale avgifter (bortsett fra eiendomsskatt), renovasjon, energikostnader for fellesareal og alarmsystem for bodområde.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- innbo
- Kabel-tv/internett (ink. i felleskostnader)

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 239,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 430 613,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 722 450,- 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.
Pilestredet 77 79 AS, orgnr. 914120292

Om sameiet
Pilestredet 77-79 eierseksjonssameie
- Sameiet består av 59 boligseksjoner
- Obos er forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Se vedtekter.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 3 894,-pr. 26.08.2026

Lånenr.: 98208220438
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 200 132,00
Innfrielsesdato: 30.11.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208220438
Restsaldo: 3 893,79
Kapitalkostnader: 58,25
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesformue
Kr 5 190,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2025 viser et underskudd på kr 164.482. Dette skyldes i hovedsak uforutsette økninger i forsikringskostnadene. I tillegg mottok sameiet et uventet krav fra Oslo kommune om etterbetaling for vann og avløp, ettersom faktisk forbruk oversteg a-konto-beregningen for 2025.

Det er budsjettert med et overskudd på 436 972,- i 2026.

Vedtekter og husordensregler
VEdtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.

Sameiets forsikring
Tryg
Polisenr. 7264616.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 464 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt på 2804 kvm.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Pilestredet 77 har en helt spesiell beliggenhet på den tidligere tomten til Menighetssøsterhjemmets kirurgiske klinikk. I dag er området transformert til et moderne og eksklusivt boligprosjekt bestående av tre frittstående bygninger. Eiendommen ligger der Pilestredet møter Fagerborggata, i overgangen mellom Majorstuen og Fagerborg – på toppen av karakteristiske Norabakken.

Like ved ligger vakre Stensparken, som tilfører nærområdet en grønn og fredelig ramme. Her finner du blant annet statuen av Nobelprisvinner Sigrid Undset, som selv vokste opp i området og bodde både i Stensgata og Lyder Sagens gate. De grønne omgivelsene, historiske gatene og klassiske bygårdene gir området en helt egen karakter.

Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket, i et attraktivt område preget av historie, arkitektur og urbane kvaliteter. Innen kort gangavstand finnes et rikt utvalg av kaféer, restauranter, nisjebutikker og servicetilbud. Med Bogstadveien, Majorstuen og Bislett i umiddelbar nærhet har du det meste byen har å by på lett tilgjengelig – enten det gjelder shopping, daglige innkjøp eller gode restaurantopplevelser.

Pilestredet 77–79 er utviklet av Aspelin Ramm og tegnet av Reiulf Ramstad Arkitekter. Prosjektet består av 59 leiligheter fordelt på tre frittstående bygg, samt et næringslokale på bakkeplan i nummer 77. Prosjektet er utviklet med respekt for områdets historie og eksisterende bebyggelse, samtidig som det tilfører et tydelig moderne arkitektonisk uttrykk. Resultatet er et særpreget boligprosjekt med høy arkitektonisk kvalitet og god tilpasning til strøket. Pilestredet 77–79 ble tildelt Murverksprisen i 2020.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det er gateparkering med beboerparkering i området. Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Fra felles inngangsparti er det både trapp og heis opp til leiligheten.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

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

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

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

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Saksnummer 202511638: Pilestredet 75 A-B og Sporveisgata 3 - 7 - oppføring av boligblokk
Saksnummer 202509198: Pilestredet 83 - utbygging og bruksendring av loft til en bolig, fasadeendring

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/216/126/32:
07.09.1886 - Dokumentnr: 991792 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra .Pilestredet 79.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1891 - Dokumentnr: 954150 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Lyder Sagenesgt. 3.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1891 - Dokumentnr: 954151 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Fagerborggt. 7.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2005 - Dokumentnr: 49932 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2019 - Dokumentnr: 1532680 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:260
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2019 - Dokumentnr: 1532680 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:260
Rett til å ha stående luftinntak knyttet til ventilasjonsaggregat
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2026 - Dokumentnr: 1003432 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra

rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.11.2019 - Dokumentnr: 1400535 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/5041

12.03.2020 - Dokumentnr: 2223893 - Reseksjonering
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/5041
Endring av tegninger
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Reseksjoneringen ble opprinnelig feilaktig registrert på snr. 60 og 90
Rettet etter tingl. §18
06.04.2020. Arkivref. 18/21010-11

20.12.2019 - Dokumentnr: 1532680 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:260
Bestemmelser om kostander vedrørende fremtidig vedlikehold, oppgradering og drift av vei på rettighetshaver sin eiendom
Veien skal til enhver tid holdes åpen, fri for snø og normalt godt vedlikeholdt

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
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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 102 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 193 700,- 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 7. september 2026

Ansvarlig megler
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Megler 2
Julie Slåtto, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94785956

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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).

Pilestredet 77

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 203 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**6 min**
341 elever, 18 klasser	0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	**13 min**
971 elever, 65 klasser	1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**13 min**
789 elever, 43 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**7 min**
408 elever, 30 klasser	0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**8 min**
416 elever, 25 klasser	0.7 km
Heltberg Bislett	**6 min**
Kristelig gymnasium	**7 min**
450 elever, 15 klasser	0.6 km

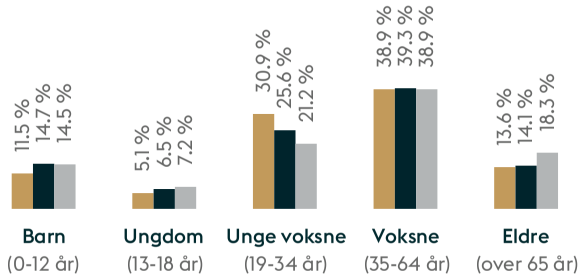
Offentlig transport

Bislett	**4 min**
Linje 17, 18	0.4 km
Bislett i Thereses gate	**4 min**
Linje 19N	0.4 km
Majorstuen	**13 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km
Nationaltheatret stasjon	**20 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.7 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.6 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	**3 min**
71 barn	0.3 km
Rosenborg barnehage (0-5 år)	**4 min**
39 barn	0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år)	**7 min**
49 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Stensparken - balløkke	3 min
Den tysk-norske	5 min
SATS Fagerborg	2 min
The Work Out	4 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Pilestredet 77, 0354 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 126, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1927 **Eiendomsverdi ref nr:** JL7469

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Leiligheten holder en gjennomgående moderne og høy standard, med overflater og installasjoner fra byggeåret 2020. Det er benyttet kvalitetsmaterialer, blant annet 1-stavs eikeparkett i alle rom samt glatte, malte vegg- og himlingsflater. Badet er utført med flislagte overflater.
Fra kjøkkenet er det trapp opp til 6. etasje, som inneholder en romslig takterrasse. Leiligheten har et stilrent kjøkken fra HTH. Samtlige vinduer i 5. etasje har franske balkonger. Det er gode garderobemuligheter, og i mellomgangen mellom entré og kjøkken er det etablert plass for vaskemaskin.
Det er også lagringsplass i felles kjellerbod, og leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
En moderne bolig med høy standard, gode kvaliteter og gjennomtenkte løsninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Flatt takkonstruksjon tekket med papp/folie. Bærende yttervegger og leilighetsskillevegger er oppført i armert betong. Utvendig er bygget kledd med spekket tegl.
Boligen har malte trevinduer med aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Inngangsdøren har finert overflate og er utført som brann- og lydisolert dør.
Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass, aluminiumsbeslag og 3-lags glass.
Fra kjøkken/stue og begge soverommene er det utgang til franske balkonger.
Fra trapperommet er det utgang til en takterrasse, hovedsakelig vestvendt. Takterrassen har tredekke, rekkverk av liggende trespiler utenpå mur/parapet med beslag på toppkant. Det er etablert plassbygde benker og blomsterkasser.
Leiligheten disponerer en gitterbod i felles bodkjeller.
Leiligheten disponerer også garasjeplass med installert elbillader.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har bred 1-stavs parkett i alle rom, med unntak av badet, som har flislagt gulv.
Veggene er slettmalte i samtlige rom, med unntak av badet, som har flislagte vegger. Takene er helsparklet og malt. Taket i gangen og på badet er nedsenket.
Takhøyden i stuen er målt til ca. 282 cm.
Etasjeskiller er utført i armert betongkonstruksjon fra byggeåret.
Det er en lakkert tretrapp fra kjøkkenet opp til takterrassen.
Trappen har lukkede opptrinn samt rekkverk med trespiler og håndløper i tre.
Boligen har innvendige skyvedører med finert overflate.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeåret, og det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest. Badet er vurdert opp mot kravene i byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).
Veggene er utført med liggende fliser i format 5 × 40 cm, samt 10 × 30 cm fliser på fronten av badekaret. Taket er malt.
Gulvet er flislagt med 5 × 20 cm fliser og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra toppen av slukristen under badekaret til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk plassert under innbygget badekar med inspeksjonsluke.
Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert toalett og innfliset badekar. Dusj er etablert i badekaret med innfellbare dusjvegger og regnfallsdusj.
Det er mekanisk ventilasjon tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeåret og har glatte fronter fra HTH. Innredningen har heltre benkeplate med underlimt metallvask, ettgreps kjøkkenarmatur og innebygget såpedispenser.
Avtrekksviften er fra RørosHetta og har integrert komfyrvakt. Viften er tilknyttet det sentrale ventilasjonsanlegget. Det er montert vannstoppesystem.
Gulvet har 1-stavs parkett, veggene er slettmalte, og taket er slett malt. Belysningen består av taklampe og spotter i kasse. Mellom benkeplate og overskap er det slettmalte vegger, med glassplate over kokesonen.
Kjøkkenvindu med utgang til fransk balkong gir godt naturlig lysinnslipp.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert, og vannskapet har forskriftsmessig avrenning. Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Oppvarmingen skjer via vannbåren varme til radiatorer, tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsanlegg.
Det elektriske anlegget har automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 A hovedsikring.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

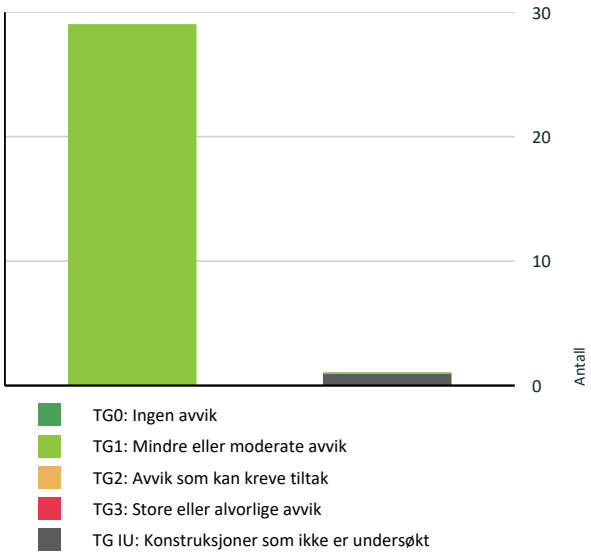
Det foreligger ferdigattest datert 2020.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Anvendelse
Pilestredet 77-79 er et moderne boligkompleks oppført i 2020.
Bygget er arkitekttegnet av Reiulf Ramstad Arkitekter.
Pilestredet 77-79 mottok Murverksprisen i 2020.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og har tilgang til takterrasse i 6. etasje. Leiligheten består av entré, to soverom, gang med opplegg for vaskemaskin, bad samt kjøkken med åpen løsning mot stue og spisestue.
Fra leiligheten er det trapp opp til 6. etasje, som inneholder en romslig takterrasse samt en mindre, eksternt oppsatt utebod/verktøybod.
Leiligheten holder normal god standard, med lite slitasje på overflatene.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Flattakskonstruksjon tekket med papp/folie. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bærende yttervegger og leilighetsskillere er oppført i armert betong. Utvendig er bygget kledd med spekket tegl. Dette er en felles konstruksjon, og veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra byggeåret. Enkelte vinduer er utstyrt med plisségardiner.

Vinduene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdøren har finert overflate og er en brann- og lydisolert dør, type B30/DB35. Døren er utstyrt med dørkikkert. Bygget har callinganlegg med forbindelse til gateplan.

Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass, aluminiumsbeslag og 3-lags glass fra byggeåret.

Fra kjøkken/stue og begge soverommene er det utgang til franske balkonger.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra trapperommet kommer man ut på en takterrasse (i hovedsak vestvendt) . Takterrassen har tredekke, rekkverk av liggende trespiler samt mur (Parapet) med beslag på toppkant. Rekkverket er målt til ca. 124 cm.
Avrenning skjer gjennom naturlige spalter i terrassebordene.

Det er etablert plassbygde benker og blomsterkasser. Terrassen har elektrisk markise, utvendig stikkontakt og belysning.

På terrassen er det også en utvendig redskaps- og oppbevaringsbod på ca. 0,7 m², levert av Biohort.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Bod og garasjeplass

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en gitterbod i felles bodkjeller, merket S-nr. 32TB. Boden fremstår som tørr og i god stand.

Leiligheten disponerer også garasjeplass, merket plass nr. 10, med installert elbillader.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har bred 1-stavs parkett i alle rom, med unntak av badet, som har flislagt gulv.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, mindre sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har slettede, malte vegger i samtlige rom, med unntak av badet, som har flislagte vegger. Takene er helsparklet og malt. Taket i gang og på bad er nedsenket.

Belysningen består av spotter og taklamper, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra store vindusflater.

Takhøyden i stuen er målt til ca. 282 cm.

Hovedsoverommet har et plassbygd garderobeskap fra vegg til vegg. For øvrig er det godt med garderobeplass.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Enkelte steder har akrylfugen i overgangen mellom vegg og tak sluppet fra underlaget. Det anbefales å utbedre dette ved behov.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armert betongkonstruksjon fra byggeåret.

Det er utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i etasjeskilleren. Det er registrert stedvise mindre skjevheter. Mindre avvik og eventuell knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme og vurderes ikke som unormalt i boliger.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp fra kjøkkenet opp til takterrassen. Trappen har lukkede opptrinn samt rekkverk med trespiler og håndløper i tre.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har skyvedører med finert overflate.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

TG 1 Gang med vaskesøyle

Beskrivelse

I gangen er det montert skyvedørsgarderobe med speil og plass for vaskemaskin. Vanninstallasjonen til vaskemaskinen er sikret mot lekkasje med vannstoppesystem.



VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret, og det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest. Badet er vurdert opp mot kravene i byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Ferdigattesten er utstedt av bygningsmyndighetene på grunnlag av innsendt dokumentasjon fra ansvarlige foretak, og bekrefter at det søknadspliktige tiltaket er utført i samsvar med gitt tillatels og byggestandard.



5.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest og prosjektbeskrivelse for oppføring av våtrommet. Ferdigattesten dokumenterer at det søknadspliktige tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen på bakgrunn av innsendt dokumentasjon.

Ferdigattesten og prosjektbeskrivelsen vurderes som relevant dokumentasjon på tiltaket. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som nærmere beskriver våtrommets oppbygning, herunder utførelse av membran og øvrige konstruksjonsdetaljer.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det montert liggende fliser i format 5 × 40 cm, samt 10 × 30 cm fliser på fronten av badekaret. Taket er malt.

Belysningen består av spotter og taklampe. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 5 × 20 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra toppen av slukristen under badekaret til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukrist. Det skal også være tilstrekkelig fall mot sluk, herunder fall 1:50 i våtsone.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



5.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, plassert under innbygget badekar med inspeksjonsluke. Det er ikke mulig å utføre full kontroll av membran under klemringen. (innspisert via bilde) Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest.

Badekaret er ettermontert.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder og forventet levetid, samt synlige observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon.



5.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert toalett og innfliset badekar med inspeksjonsluke til sluk.
Dusj er etablert i badekaret med innfellbare dusjvegger og regnfallsdusj.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg, med avtrekk via ventil i tak og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av papirark.

5.ETASJE > BAD

TG RØD Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot rørgate, resterende vegger er dekket av skyvedører, og badet er oppført med stålstendere. Dette er vurdert å være i samsvar med gjeldende forskrift.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen verdier utover det som vurderes som normalt.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon på fuktforholdene og ikke kan oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt fuktmålinger i gulv.

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

5.ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra byggeåret og har glatte fronter fra HTH. Innredningen har heltre benkeplate med underlimt metallvask, ettgreps kjøkkenarmatur og innebygget såpedispenser.

Det er følgende integrerte hvitevarer:

Stekeovn fra Miele
Induksjonstopp fra Miele
Oppvaskmaskin fra Miele
Kombiskap fra Miele
Vinskap fra Cava

Avtrekksviften er fra RørosHetta og har integrert komfyrvakt.
Det er montert vannstoppesystem.

Gulvet har 1-stavs parkett, veggene er slettmalte, og taket er slett malt. Belysningen består av taklampe og spotter i kasse. Mellom benkeplate og overskap er det slettmalte vegger, med glassplate over kokesonen.

Kjøkkenvindu med utgang til fransk balkong gir godt naturlig lysinnslipp.

Overflatene på kjøkkenet er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke særskilt. Det er registrert enkelte mindre merker i sokkellist.





5.ETASJE > KJØKKEN / STUE

Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert avtrekksvifte fra RørosHetta, tilknyttet det sentrale ventilasjonsanlegget. I tillegg har boligen balansert ventilasjon, med avtrekk via ventil i taket og tilluft via luftekanaler.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert. Vannskap har forskriftsmessig avrenning.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet et sentralt varmeanlegg som styres og vedlikeholdes av sameiet. Anlegget er derfor ikke nærmere inspisert eller vurdert i denne rapporten.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer som er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.



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

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 A hovedsikring. Kursfortegnelse foreligger og fremstår som oppdatert. Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet for det originale elektriske anlegget fra 2020.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har oppvarming gjennom vannbåren varme til radiatorer, og det er varmekabler på badet. Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

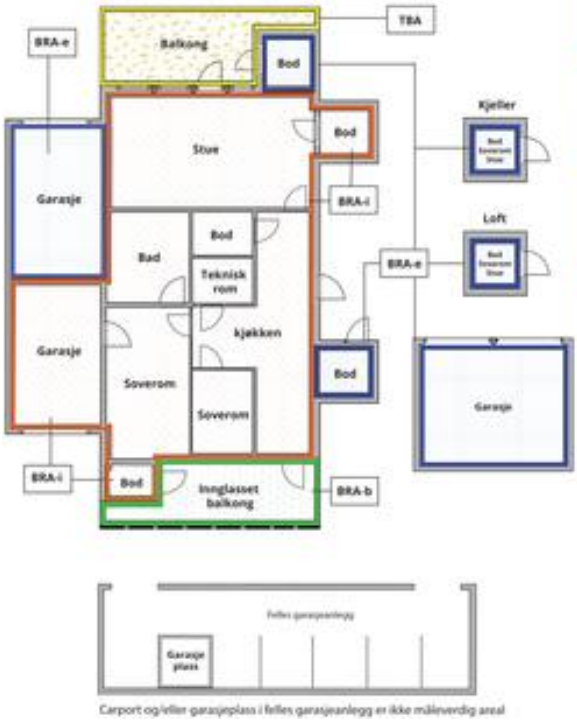
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.Etasje	85			85	
6.Etasje	5			5	40
Kjeller		5		5	
SUM	**90**	**5**			**40**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Soverom 1, soverom 2, gang, bad, kjøkken / stue		
6.Etasje	Trapperom / takterasse		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA
.
Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller. Boden er oppmålt til 4,7 m², avrundet til 5 m², og er medtatt som BRA-E.

På takterrassen er grensen mot nabo, iht. opplysninger fra eier, ført bak blomsterkassene. Takterrassens areal er derfor oppmålt frem til bak blomsterkassene og er medtatt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 2020.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	126		32	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet 77

Hjemmelshaver
Trøan Andrea Rath, Steensland Petter Hodne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en tilbaketrukket, men samtidig sentral beliggenhet midt mellom Bislett og Majorstuen.
Det er kort vei til matbutikker, postkontor, vinmonopol, skoler og barnehager. Meget gode handlemuligheter i Bogstadveien, samt et rikt utvalg av kafeer og restauranter i nærområdet.

For de turglade finnes det flere parkanlegg med rekreasjonsmuligheter.
Leiligheten ligger med umiddelbar nærhet til vakre Stensparken. Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken og Frognerbadet samt Slottsparken ligger også kun en spasertur unna. På Majorstuen finner man også Colosseum Kino, Frogner Stadion, fotballbaner, tennis- og idrettsanlegg.
Området tilbyr samtidig et bredt spekter av treningsmuligheter med blant annet Sats Fagerborg (I nabobygget), Sats Bislett, Fresh Fitness, EVO og Bislett bad m.m.

Fra leiligheten er det ca. 4-5 minutters gange til OsloMet på Bislett, 15 min. til Universitetet på Blindern og Tannlegehøyskolen.
T-banen fra Majorstuen tar deg til BI Nydalen på ca. 10 minutter.

Et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon kun et par minutters gange fra leiligheten. Buss og trikk fra Pilestredet eller Bogstadveien, som raskt tar deg til alle byens knutepunkter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det er gateparkering med beboerparkering i området. Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Fra felles inngangsparti er det både trapp og heis opp til leiligheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt på 2804 kvm.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer TV/Internett fra Telenor, fjernvarme a-konto, kommunale avgifter (bortsett fra eiendomsskatt), renovasjon, energikostnader for fellesareal og alarmsystem for bodområde.

Ta kontakt med megler for informasjon om fellsutgifter og andre faste (løpende kostnader.

Beskrivelse av sameiet
Sameiets navn er Pilestredet 77-79 eierseksjonssameie.
Sameiet består av 59 boligseksjoner (snr. 1 - snr. 59) ("Boligseksjonene") og 35 næringsseksjoner,

Annen info:
Pilestredet 77 79 er utviklet av Aspelin Ramm og tegnet av Reiulf Ramstad Arkitekter. Prosjektet består av 59 leiligheter fordelt på tre frittstående bygg. I tillegg er det et næringslokale på bakkeplan i nummer 77 med en nabolagskafe. Prosjektet svarer på oppgaven om å transformere en liten del av et større område med respekt for stedets historie. Resultatet er av høy arkitektonisk verdi med god strøkstilpasning.
Pilestredet 77 79 mottok Murverksprisen i 2020.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	94468888			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andrea Rath Trøan	9578-5999-4-2624129	2026-09-07 09:19:50
Petter Hodne Steensland	9578-5992-4-3022068	2026-09-07 07:11:21

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
7. sep. 2026

Oppdragsnummer
45-0132/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet 77, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Petter Hodne Steensland, Andrea Rath Trøan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4039321
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vi har installert et badekar, men det er ikke gjort noe endringer ellers. Badekaret bruker samme sluk som orginalt fra 2020.

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

Eventuell kommentar: Har montert markise og en port ved inngangen til terrassen etter godkjenning fra styret.

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: 45-0132/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Petter Hodne Steensland	**2026-09-07**	**Andrea Rath Trøan**	**2026-09-07**

Identifikasjon

Petter Hodne Steensland

Identifikasjon

Andrea Rath Trøan

Signicat

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

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Sandvika v/Janne Jæger-Amland
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: j.amland@nordvikbolig.no

Deres ref.: 45-0132/26 . Vår ref.: 2972-1-32 Dato: 26.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	924372796
Seksjonseier:	Steensland, Petter Hodne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	32
Adresse:	Pilestredet 77, 0354 OSLO
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	216
Bnr.	126

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7264616.
- 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.

Garasje følger ved salg av boligen, ved salg påløper det et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldene prisliste. Eventuelt salg av parkeringseksjon til andre enn eier av boligseksjon krever styrets samtykke.
Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no
Utbygger er Aspelin/Ramm, Pilestredet 77-79 AS. Kapitalinnkalling på totalt kr 500 000 med forfall 01.04.26. Beløpet fordeles etter eierbrøk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208220438
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	200 132,00
Innfrielsesdato:	30.11.2033
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: 6 717,44,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avregning for 01.01.2025 - 31.12.2025 2972-1-32	1 955,00	
Ventilasjon	221,95	
Felleskostnader	3 997,49	
TV/internett	543,00	

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:	61,-
Fradragsberettigede kostnader:	332,-
Annen formue:	5 190,-
Gjeld:	4 126,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208220438
Restsaldo:	3 893,79
Kapitalkostnader:	58,25
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 893,79,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Henning Denstad, e-post: pilestredet77-79@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
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.

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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2972
PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE

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:
10. juni 2026 kl. 18:00, Fagerborg menighetshus, Rosenborggata 3.

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. Oppdatering av husordensreglene
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE

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 at styreleder Henning Denstad velges.

Forslag til vedtak

Henning Denstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt 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.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at OBOS sin representant Tea Linge fører protokoll og at Marisa Tvorg Ly velges som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Marisa Tvorg Ly er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Oppdatering av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene har vært uendret siden 2020. I mellomtiden har sameiet gjort erfaringer og styret har gjort enkeltstående beslutning på områder som berører ordensreglene. Det er derfor et behov for gjøre enkelte forbedringer og presiseringer.

Foreslåtte endringer:

2.4.Alle postkasser og leiligheter skal ha navneskilt. Skiltene skal følge sameiets vedtatte mal og bestilles gjennom styret.

3.3 For regler knyttet til bruk av grill på uteområder og tak, se vedtekter for sameiet, paragraf 12.

3.7 Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og eventuelt anskaffe bøkehekk rundt privat terrasse på bakkeplan tilhørende egen seksjon, men bøkehekken skal klippes/beskjæres i henhold til sameiets regler om felles vedlikehold av alle bøkehekker på bakkeplan. Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og anskaffe beplantning i plantekassene tilhørende egen seksjon, både på bakkeplan og takterrasse.

(se vedlagte seksjoneringstegninger)

5.2 Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer. Avføring skal fjernes fra fellesområdene.

8.2 Ved røyking skal fremsatte askebegre benyttes. Det anmodes om å følge skilting og ikke røyke i nærheten av ventilasjonsinntakene på taket.

8.7 For regler knyttet til bruk av grill på uteområder og tak, se vedtekter for sameiet, paragraf 12.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at de oppdaterte husordensreglene godkjennes.

Forslag til vedtak

De oppdaterte husordensreglene godkjennes

Vedlegg

1. P77-79 1.etasje - seksjonering.pdf
2. P77-79 5.etasje - seksjonering.pdf
3. P77-79 6.etasje - seksjonering.pdf

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsrapport og årsregnskap godkjennes, og at resultatet belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

Vedlegg

4. 2972 Årsregnskap 2025.pdf
5. 2972 PILESTREDET 77-79 ES - Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 147.447.

Styrets innstilling

Honoraret økes i tråd med valgkomiteens innstilling med 2,9% (i henhold til konsumprisindeksen).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 147.447.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Henning Denstad

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

- Nora Zakariassen

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

- Kristian Andenæs

Vedlegg

1. Valgkomiteens forslag til innstilling av styre 2026. Endelig.pdf

---

Sak 9

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen velges for ett år om gangen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at nåværende valgkomite gjenvelges for ett år.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens medlemmer gjenvelges for ett år

Styrets årsrapport

Kommunikasjon. Styret har gjennom året behandlet og besvart en rekke henvendelser fra beboere og leverandører. Styremailen (pilestredet77-79@styrerommet.no) og Vibbo er de primære kommunikasjonskanalene i sameiet. Styret har i 2025 mottatt 675 e-poster (647 i 2024) og publisert 47 nyheter på Vibbo. Det blir lagt ut poster av beboere på Vibbo, men i relativt lite omfang. Styret ser fortsatt et forbedringspotensial i bruken av Vibbo, og det ligger en rekke tilgjengelige funksjoner i systemet som ikke blir benyttet av oss, f.eks i forbindelse med opprettelse av grupper for ulike formål (sosialt, dugnad, kultur m.m.). Det er i løpet av 2025 gjennomført 10 styremøter. Referat fra styremøtene legges fortløpende ut på Vibbo. Her kan alle følge med på hvilke saker som er til behandling og hvilke beslutninger som er tatt.

Sikkerhet. Etter alle våre tiltak for å heve sikkerhetsnivået i 2024, kan vi konstaterer at dette har gitt god effekt. Vi har i 2025 ikke hatt innbrudd eller innbruddsforsøk. Vi følger situasjonen løpende og vurderer at sikkerhetsnivået er såpass godt at ytterligere tiltak på nåværende tidspunkt ikke er nødvendig.

Garasjen. Vi opplevde noe vanninntrenging i garasjen også i 2025, men i stadig mindre omfang. Det kan tyde på at problemet er i ferd med å bli på et akseptabelt nivå. Bilene trekker inn mye snø som smelter, og det kan være vanskelig å skille mellom dette og vanninnsig utenfra. Reklamasjonstiden for garasjen gjelder i seks år. Som et forebyggende tiltak har styret og vaktmester sugd opp smeltet snøvann fra bilene en rekke ganger i vinter og fjernet mange hundre liter med vann. Det er viktig at snø på bilene fjernes før man kjører inn i garasjen. Den årlige rengjøringen av garasjen har minimert problemet med støv.

Uteområdene. Uteområdene har blitt vedlikeholdt og forbedret i tråd med årsplanen. Bedene mellom husene klargjøres hver vår før 17. mai. Plenen stelles og hekkene beskjæres av vaktmester som en del av avtalen med dem.

Økonomi. Årsresultatet for 2025 viser et underskudd på kr 164.482. Dette skyldes i hovedsak uforutsette økninger i forsikringskostnadene. I tillegg mottok sameiet et uventet krav fra Oslo kommune om etterbetaling for vann og avløp, ettersom faktisk forbruk oversteg a-konto-beregningen for 2025. Som følge av dette sto sameiet overfor en utfordring knyttet til kontantbeholdningen på driftskontoen. Uten tiltak ville sameiet ikke ha tilstrekkelig likviditet til å dekke løpende forpliktelser fra og med april 2026, og ville måtte benytte kassakreditt frem til november. Sameiet hadde behov for en sterkere kapitalbase for å kunne håndtere både uforutsette hendelser og planlagte vedlikeholds- og forbedringstiltak. Det var derfor nødvendig å gjennomføre tiltak for å bedre den økonomiske situasjonen. Styret vurderte flere alternativer og diskuterte saken med vår forretningsfører OBOS. Deres anbefaling er at sameier bør ha en kontantbeholdning tilsvarende om lag tre måneders inntekter. Med utgangspunkt i dette besluttet styret innkreving av en ekstraordinær felleskostnadsinnbetaling på totalt kr 500.000 1.4.2026.

Forsikring. Siden oppstarten av sameiet i 2020 har vi benyttet Tryg Forsikring og har vært godt fornøyd med de tjenestene vi har mottatt. På grunn av det store omfanget av skader og erstatninger i denne perioden, varslet Tryg før jul 2024 at det ville bli en ekstraordinær økning av polisene, fra kr 161.536 for 2024 til kr 531.744 i 2025. Dette kunne vi ikke akseptere og etter flere runder i markedet besluttet styret å si opp avtalen med Tryg og inngå ny avtale med Gjensidige Forsikring med virkning fra 3.4.25. Det innebærer en lavere premie, men vi ble nødt til å betale for første kvartal til Tryg, noe som innebar en uforutsett kostnadsøkning.

Det er utarbeidet en avgrensning mellom hva hhv sameiets bygningsforsikring og beboeres innboforsikring dekker, samt hva som hhv dekkes / ikke dekkes av skade i disse. Dette for å ha tydeligere retningslinjer som klargjør i hvilken grad sameiet skal dekke kostnader eller egenandel når det oppstår skader på private områder. Problemstillingen er diskutert med både OBOS Forsikring og Gjensidige.

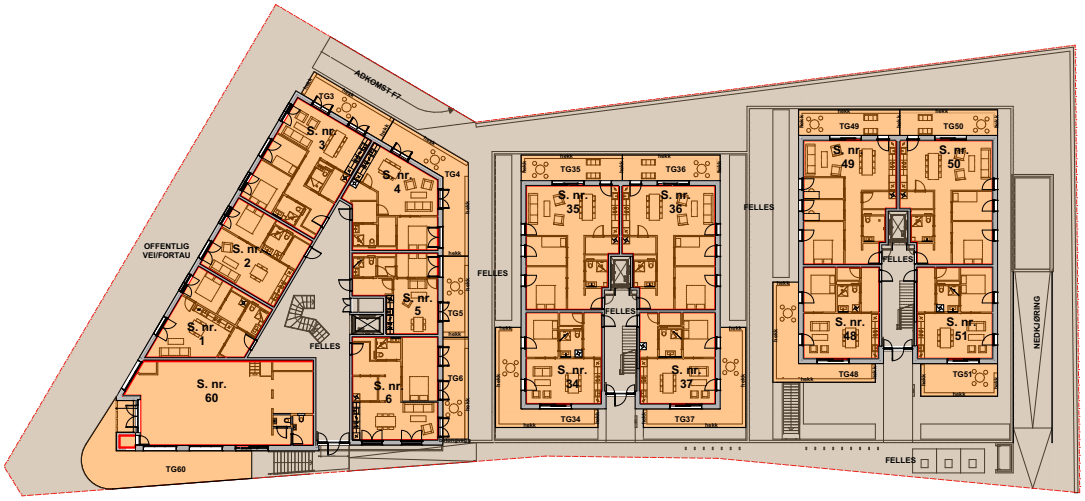
Utleie. Sameiet har ingen begrensning på antall utleieleiligheter eller bruk av korttidsutleie (airbnb etc.). Dette oppfattes ikke som et problem i dag, men styret har vurdert om det er behov for å etablere regler for sameiet og endre vedtektene. I sameier kan man i utgangspunktet korttidsutleie boligen i 90 døgn, men årsmøtet kan øke

antall døgn opp til 120 døgn. Dersom styret og seksjonseierne ønsker å begrense muligheten for korttidsutleie kan man redusere antall døgn ned til 60. Styret ser ikke behov for vedtak på nåværende tidspunkt. Det var i 2025 ni leiligheter som leies ut, uten at vi har registrert problemer med dette. Korttidsutleie benyttes helt minimalt.

Mindre saker. Det er gjennomført beising av alle utvendige terrassebord på tak og bakkeplan. Gamle sykler har blitt fjernet fra sykkelboden. Det er oppstått enkelte brudd på ordensreglene, men disse er håndtert direkte med beboerne det gjelder. Vi har sendt to brev til Bymiljøetaten i kommunen hvor vi klager på bildelingsparkeringen til Bislett bilutleie. Kommunen har avvist våre innsigelser. Sameiet har forespurt kommunen om beplantning av bed utenfor Fager og bedt om at midler legges inn i budsjettet for 2026. Kommunen har bekreftet at de neste år skal klippe gresset og vedlikeholde bedet foran restauranten.

Norgespris for strøm. Sameiet har bestilt Norgespris for felles strøm og fjernvarme med virkning fra 1.10.2025. Dette er i tråd med anbefalinger fra bransjeeksperter. Sammenlignet med vårt normale forbruk vil dette innebære lavere kostnader for oss så lenge avtalen gjelder, dvs. ut 2026. Vi betalte i 2024 123 øre/kWh for fjernvarme, mens Norgespris er på 50 øre/kWh.

Leverandører. Sameiet har per 1.1.2025 i alt 27 leverandører som vi har jevnlig kontakt med. Det er inngått service- eller tjenesteavtale med 18 av disse. Vi viser til årsmeldingen for 2023 for en fullstendig leverandøroversikt. Mye av styrets arbeid går med til kommunikasjon med og oppfølging av disse. Vi har i 2025 ikke tatt inn nye leverandører. Etter vår vurdering fungerer de eksisterende leverandøravtalene bra, og leverandørene responderer stort sett raskt og godt på våre behov. Vi har sett noen forbedringsbehov, og dette er blitt håndtert fortløpende. Det er ikke planer om å konkurranseutsette flere tjenester i 2026. Det mest alvorlige avvik i 2025 var knyttet til mangler ved nødlys i fellesområdene. Manglene er utbedret i etterkant av dette. Vi må forvente økte kostnader knyttet til vedlikehold fremover grunnet normal slitasje og fordi reklamasjonsperioden er utgått.

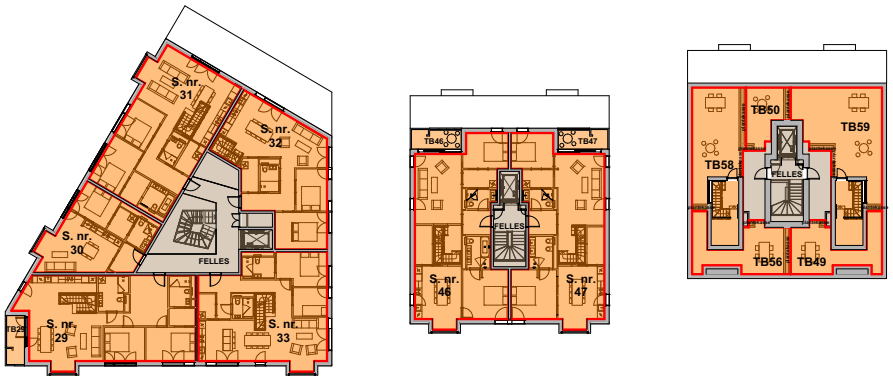


Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
01	12.09.2019	oppdatert takterrasser	QD	

Prosjekt: Pilestredet 77-79	Prosjektnr.: 2015-18	Tegning: P77-79 1.etasje - seksjonering	Målestokk: 1:400	Tegner: QD / Kontroll: CSF
Tiltakshaver: Aspelin Ramm Eiendom			Tegningsnr.: P77-79 1.etasje_seksjonering	Tegnet dato: 15.03.2019 / Korrigert dato: 12.09.2019

Vedlegg 1

RRA.



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
01	11.09.2019	oppdatert takterrasser, Justert dører til modulmål - tolleranser etter anv. ENTR	QD	CSF

Vedlegg 2

Prosjekt: Pilestredet 77-79

Tiltakshaver: Aspelin Ramm Eiendom

10 av 2

Prosjektnr.: 2015-18

RRA.

Tegning: P77-79 5.etasje - seksjonering

Målestokk: 1:400

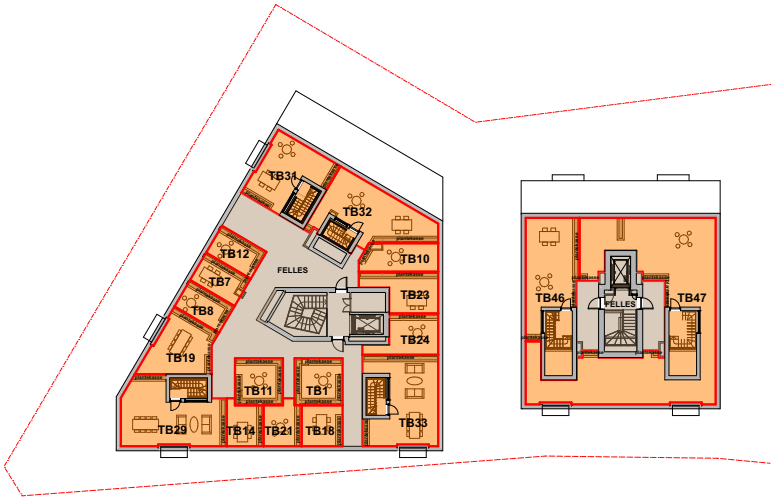
Tegnet dato: 15.03.2019

Tegner: QD

Kontroll: CSF

Tegningsnr.: P77-79 5.etasje_seksjonering.dwg

Korrigert dato: 11.09.2019



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
01	11.09.2019	oppdatert takterrasser	QD	CSF

Prosjekt: Pilestredet 77-79
Tiltakshaver: Aspelin Ramm Eiendom

Prosjektnr.: 2015-18

Tegning: P77-79 6.etasje - seksjonering

Målestokk: 1:400
Tegningsnr.: P77-79 6.etasje - seksjonering.pdf
Tegner: QD
Tegnet dato: 15.03.2019
Kontroll: CSF
Korrigert dato: 11.09.2019

Vedlegg 1

PILESTREDET 77-79 ES
ORG.NR. 924372796, KLIENTNR. 2972

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 004 768	2 750 760	3 006 000	3 706 000
Ladeinntekter elbil		64 178	82 073	85 000	50 000
Andre inntekter		0	45 953	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 068 946**	**2 878 786**	**3 091 000**	**3 756 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 204	-19 689	-19 000	-25 000
Styrehonorar	4	-143 288	-139 640	-140 000	-143 288
Revisjonshonorar		0	-9 750	-10 000	-10 295
Forretningsførerhonorar		-119 980	-114 498	-121 000	-126 445
Konsulenthonorar		-20 050	-26 768	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-813 135	-907 831	-792 000	-850 000
Forsikringer		-300 345	-161 536	-187 000	-275 000
Kommunale avgifter	6	-736 288	-619 418	-733 000	-760 000
Energi/fyring	7	-272 735	-224 558	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-375 594	-321 473	-359 000	-380 000
Andre driftskostnader	8	-413 039	-482 876	-461 000	-475 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 219 658**	**-3 028 035**	**-3 087 000**	**-3 310 028**
DRIFTSRESULTAT		**-150 712**	**-149 249**	**4 000**	**445 972**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 271	4 647	5 000	5 000
Finanskostnader	10	-17 041	-18 952	-17 000	-14 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-13 770**	**-14 305**	**-12 000**	**-9 000**
ÅRSRESULTAT		**-164 482**	**-163 554**	**-8 000**	**436 972**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-164 482	-163 554		

PILESTREDET 77-79 ES
ORG.NR. 924372796, KLIENTNR. 2972

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 186	18 782
Forskuddsbetalte kostnader		98 841	100 715
Driftskonto OBOS-banken		191 636	543 601
SUM OMLØPSMIDLER		**315 663**	**663 098**
SUM EIENDELER		**315 663**	**663 098**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	11	66 733	231 214
SUM EGENKAPITAL		**66 733**	**231 214**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	212 076	231 071
SUM LANGSIKTIG GJELD		**212 076**	**231 071**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 723	50 570
Leverandørgjeld		-9 392	123 877
Påløpte renter		81	96
Energiavregning	13	1 408	26 270
Annen kortsiktig gjeld	14	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**36 855**	**200 813**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**315 663**	**663 098**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.05.2026
Styret i Pilestredet 77-79 Es

Henning Denstad/s/ Carl Alexander Ly/s/ Shahrokh Vahabzadeh/s/

Marisa Tvorg Ly/s/ Bjørn Guttorm Tvare/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Ventilasjon næring	57 795
Felleskostnader	2 265 615
Garasjeplass	152 592
TV/internett	363 204
Felleskostnader næring	103 522
Ventilasjon	62 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 004 768**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 204
Andre personalkostnader	-5 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 204**

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	-143 288
SUM STYREHONORAR	**-143 288**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Terrasse/Parseller, Malerfirmaet Kristoffer Longum	-208 709
Vask, beis (takparseller), fakturert beboere	119 159
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-89 550**
Drift/vedlikehold bygninger	-99 013
Drift/vedlikehold VVS	-106 685
Drift/vedlikehold elektro	-14 031
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 178
Drift/vedlikehold heisanlegg	-121 509
Drift/vedlikehold brannsikring	-169 093
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-126 218
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 859
Egenandel forsikring	-25 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-813 135**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-414 235
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-736 288**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-140 221
Andre fyringskostnader	-132 514
SUM ENERGI / FYRING	**-272 735**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Annet driftsmateriale	-651
Lyspærer og sikringer	-3 852
Vaktmestertjenester	-191 304
Vakthold	-29 071
Renhold ved firmaer	-164 223
Andre driftskostnader	-3 283
Trykksaker	-1 439
Telefon, annet	-431
Bank- og kortgebyr	-3 264
Øreavrunding	38
Velferdskostnader	-8 058
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-413 039**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 593
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	296
Andre renteinntekter	1 382
SUM FINANSINNTEKTER	**3 271**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter, OBOS-Banken AS	-17 041
SUM FINANSKOSTNADER	**-17 041**

NOTE 11
OPPTJENT EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

Andel bolig	-605 454
Andel næring	80 584
Andel garasje	591 603
SUM EGENKAPITAL	**66 733**

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-250 000	
Nedbetalt tidligere	18 929	
Nedbetalt i år	18 995	
		-212 076
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-212 076**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-647 910
SUM INNTEKTER	**-647 910**

KOSTNADER

Techem	50 819
Fjernvarme	595 684
SUM KOSTNADER	**646 502**

SUM ENERGIAVREGNING	**-1 408**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Til årsmøtet i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Sak til Årsmøtet 2026 fra Valgkomiteen

I BAKGRUNN

Sammensetningen av styret er viktig for sameierne, både når det gjelder trivsel og sikring av våre felles verdier. På Årsmøtet skal det foretas suppleringsvalg til styret og representanter til Valgkomiteen.

II STYRETS SAMMENSETNING

Det følger av vedtektenes pkt. 6 at styret kan bestå av en leder pluss fire/to medlemmer og at det også kan velges varamedlemmer. Valgperioden er to år.

Styrets sammensetning 25/26:

Henning Denstad Styrets leder –på valg (P79B)

Shahrokh Vahabzadeh Styremedlem–på valg (P77)

Bjørn Tvare – ikke på valg (P77)

Carl Alexander Ly Styremedlem – ikke på valg (P77)

Marisa Ly Tvorg Styremedlem – ikke på valg (P77)

Vara Nora Zakariassen – ikke på valg (P79A)

Styreleder og ett styremedlem er på ordinært valg i 2026.

Vurderingskriteriene:

Valgkomiteen skal arbeide for å kunne foreslå et styrekollegium som på best mulig måte skal fungere godt til sameiernes beste. Som grunnlag for dette arbeidet har VK lagt til grunn «Kriterier for valg av representanter til styret», som ble lagt fram på Årsmøtet i 2022. Noen av kriteriene kan være innbyrdes motstridende, men kriteriene er ment å fungere med ulik vekt, avhengig av den konteksten som preger styrearbeidet. Kriteriene må derfor ikke forstås som en prioritering som skal følges slavisk. Valgkomiteen må hver gang vurdere hvilke reelle behov som defineres for å styrke styret som kollegium med komplementær kompetanse, slik at sameiernes interesser alltid er i sentrum.

Kriteriene valgkomiteen legger til grunn:

- Kontinuitet i styret. Det vil være i sameiernes interesse at et nytt styre er forutsigbart og at gode arbeidsformer kan videreføres.

- Fornyelse i styret. Et styret vil også ha behov for fornyelse slik at etablerte arbeidsformer og ansvarsdeling utfordres.
- En tilfredsstillende balanse mellom menn og kvinner
- At det er representasjon fra alle byggene dersom det er mulig/hensiktsmessig
- Representasjon fra ulike generasjoner
- Motivasjon, erfaring fra tilsvarende verv eller en spesiell relevant kompetanse.

Valgkomiteen koordinator har hatt et telefonmøte med styrets leder Likeledes er sameierne oppfordret til å vise interesse og foreslå kandidater gjennom oppheng, sak på Vibbo og i notat i postkasser.

Styreleder og styret uttrykte at de var tilfredse med samarbeidet i styret og at arbeidet er

velfungerende.

Styreleder Henning Denstad har varslet VK at han stiller til valg for en ny periode.

Shahrokh Vahabzadeh ønsker ikke å stille til gjenvalg. Han har sittet i 2 perioder.
Vara Nora Zakariassen (79 A) har ønske om å bli styremedlem. CV følger i vedlegg til VKs innstilling.
Kristian Andenæs (P79A) ønsker å være vara. CV følger i vedlegg til VKS innstilling.

VK foreslår at

- Henning Denstad innstilles som styreleder for ny 2 års periode.
- Nora Zakariassen innstilles som styremedlem for 2 år.
- Kristian Andenæs innstilles som varemedlem for 2 år.

Valgkomiteen har særlig lagt vekt på at det blir kontinuitet i et velfungerende styre samtidig som det sikres fornyelse. Med dette forslaget mener VK at det sikres kontinuitet og fornyelse, representasjon fra alle bygg og en akseptabel alderssammensetning. Kjønnsbalansen bedres.

Styremedlemmene har en variert og god kompetanse.

Valgkomiteens forslag til styrets sammensetning 26/ 27:

Henning Denstad Styrets leder – (P79B) gjenvelges for 2 år

Carl Alexander Ly Styremedlem – (P77) ikke på valg

Marisa Ly Tvorg Styremedlem – (P77) Ikke på valg

Bjørn Tvare Styremedlem – (P77) ikke på valg

Nora Zakariassen Styremedlem (P79A) velges for 2 år

Kristian Andenæs Varamedlem (P/)A) velges for 2 år

III VALGKOMITEEN

Valgkomiteens sammensetning 25/26:

Kari Barlaup Vahabzadeh - koordinator (P77)

Heide Lindsjørn (P79A)

Kristin Johnsen (P79B)

Ved fristens utløp hadde VK ikke mottatt forslag til nye medlem av VK:

Valgkomiteen foreslår at medlemmene gjenvelges for ett år.

IV Honorar til styrets medlemmer

Valgkomiteen foreslår at honoraret til styrets medlemmer reguleres i henhold til konsumprisindeksen.

Vedlegg

Informasjon om forslag til nytt styremedlem til styret, Nora Zakariassen:

Født i 1996. Utdannelse i økonomi og administrasjon. Selvstendig næringsdrivende med franchise i Baker Hansen. Bor i 79A med samboer. Har to års erfaring som styreleder fra tidligere.

Informasjon om forslag til nytt varemedlem, Kristian Andenæs:

Født i 1946. Utdannet jurist og er professor emeritus fra Juridisk fakultet, Universitetet i Oslo. I tilknytning til jobben har jeg i lange perioder sittet i lederroller som instituttleder og som leder eller medlem i mange styrer og utvalg på Universitetet og i forskningssektoren, og som medlem i lovutvalg.

Fra jeg var 16 år har jeg sittet som leder eller styremedlem i idrettsorganisasjoner, fagpolitiske, humanitære og interesseorganisasjoner på en rekke områder. Jeg har også vært styreleder for en barnehage og en barneskole og vært styremedlem i boligsameiet Giskehagen (60 boenheter) ved Smestad.

Jeg er fortsatt styreleder for Gatejuristen i Tromsø, som er et rettshjelpstilbud til rusmisbrukere i Nord-Norge, styremedlem i juristforeningen Forsvar folkeretten, som arbeider for at folkeretten skal bli respektert nasjonalt og internasjonalt, og styremedlem i Norske Tennisveteraner, som organiserer tennisspillere fra 30 til 90 + år (var president der i 8 år).

Jeg har alltid vært motivert for å bidra med litt innsats i mine nære omgivelser, men mesteparten av hva jeg har holdt på med har angått andre enn meg og mitt.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.06.26
Selskapsnummer: 2972 **Selskapsnavn:** PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE

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 PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 924372796
Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:00, Fagerborg menighetshus, Rosenborggata 3.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
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 at styreleder Henning Denstad velges.

> **Forslag til vedtak:**
> Henning Denstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 13 boligseksjoner og 11 garasjeseksjoner. = 24 stemmeberettigede.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at OBOS sin representant Sverre Hermanstad fører protokoll og at Marisa Tvorg Ly velges som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Marisa Tvorg Ly er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Oppdatering av husordensreglene

Husordensreglene har vært uendret siden 2020. I mellomtiden har sameiet gjort erfaringer og styret har gjort enkeltstående beslutning på områder som berører ordensreglene. Det er derfor et behov for gjøre enkelte forbedringer og presiseringer.

Foreslåtte endringer:

2.4.Alle postkasser og leiligheter skal ha navneskilt. Skiltene skal følge sameiets vedtatte mal og bestilles gjennom styret.

3.3 For regler knyttet til bruk av grill på uteområder og tak, se vedtekter for sameiet, paragraf 12.

3.7 Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og eventuelt anskaffe bøkehekk rundt privat terrasse på bakkeplan tilhørende egen seksjon, men bøkehekken skal klippes/beskjæres i henhold til sameiets regler om felles vedlikehold av alle bøkehekker på bakkeplan. Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og anskaffe beplantning i plantekassene tilhørende egen seksjon, både på bakkeplan og takterrasse.

(se vedlagte seksjoneringstegninger)

5.2 Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer. Avføring skal fjernes fra fellesområdene.

8.2 Ved røyking skal fremsatte askebegre benyttes. Det anmodes om å følge skilting og ikke røyke i nærheten av ventilasjonsinntakene på taket.

8.7 For regler knyttet til bruk av grill på uteområder og tak, se vedtekter for sameiet, paragraf 12.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at de oppdaterte husordensreglene godkjennes.

Forslag til vedtak:
De oppdaterte husordensreglene godkjennes

✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsrapport og årsregnskap godkjennes, og at resultatet belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 147.447.

Styrets innstilling
Honoraret økes i tråd med valgkomiteens innstilling med 2,9% (i henhold til konsumprisindeksen).

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 147.447.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

Innstilling
Se valgkomiteens innstilling.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Henning Denstad

Følgende stilte til valg:
Henning Denstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nora Zakariassen

Følgende stilte til valg:
Nora Zakariassen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristian Andenæs

Protokollen signeres av:
Møteleder: Henning Denstad /s/
Protokollvitne: Marisa Tvorg Ly /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Leder Henning Denstad	2026 - 2028
Styremedlem Carl Alexander Ly	2025 - 2027
Styremedlem Marisa Tvorg	2025 - 2027
Styremedlem Bjørn Tvare	2025 - 2027
Styremedlem Nora Zakariassen	2026 - 2086
Varamedlem Kristian Andenæs	2026 - 2028

Følgende stilte til valg:
Kristian Andenæs

9. Valg av valgkomite

Valgkomiteen velges for ett år om gangen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at nåværende valgkomite gjenvelges for ett år.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristin Johnsen, Heide Lindsjørn, Kari Ingunn Barlaup Vahabzadeh gjenvelges for ett år,.
>
> ✓ **Vedtatt.**

VEDTEKTER
For
Pilestredet 77-79 eierseksjonssameie
(fastsatt i forbindelse med etableringen av sameiet,
endret på årsmøte 29.04.21 og 09.06.22)

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, FORMÅL, ANTALL SEKSJONER

Sameiets navn er Pilestredet 77-79 eierseksjonssameie ("**Sameie**t"). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

> gnr. 216, bnr. 126 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art ("Eiendommen").

Sameiet består av 59 boligseksjoner (snr. 1 – snr. 59) ("**Boligseksjonene**") og 35 næringsseksjoner, hvorav 34 seksjoner (Snr. 61 – snr. 94) utgjør parkeringsplasser ("**Parkeringsseksjonene**") og1 seksjon (snr. 60) utgjør en næringsseksjon hvor det tenkes drevet servering eller lignende ("**Serveringsseksjonen**), i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Eierbrøken er fastsatt ut fra følgende:
- Boligseksjonene og Serveringsseksjonene: Gulvareal i seksjonenes hoveddel, eksklusiv balkonger/terrasser.
- Parkeringsseksjonene: Samtlige Parkeringsseksjoner er gitt en fastsatt andel på 15 andeler av den totale brøken.

Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som **bilag 1**.
Parkeringsseksjonene og Serveringsseksjonen omtales i fellesskap som "**Næringsseksjonene**". Næringsseksjonene og Boligseksjonene omtales i fellesskap som "**Seksjonene**".

Eiendommen og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

2. RETTSLIG RÅDERETT

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Det er imidlertid et formål at Parkeringsseksjonene primært skal tjene Boligseksjonene. Parkeringsseksjonene kan leies ut, men eierne av Boligseksjonene skal ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår iht. nevnte formål. Eventuelt salg av Parkeringsseksjonene til andre enn eierne av Boligseksjonene krever samtykke fra sameiets styre. Samtykke skal gis med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes skriftlig til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker forplikter seg til å følge Sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

3. BRUKEN AV SEKSJONER (BRUKSENHETER) OG FELLESAREALER

Hver sameier har eksklusiv rett til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Tilrettelagte parkeringsplasser, markert med HC-symbol på **bilag 6** til vedtektene, er forbeholdt Sameiets beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass, HC-plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare der seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjonen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier/bruker plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene, og de generelle ordensregler (se **bilag 2** til vedtektene) som til enhver tid måtte være fastsatt for Eiendommen. Ordensreglene skal anses som en integrert del av vedtektene. Brudd på ordensreglene anses som et brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor Sameiet.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av Seksjonene i samsvar med vedtektene, for eksempel ved begrensning av alminnelige åpningstider for virksomhet i Serveringsseksjonen eller lignende, så lenge bruken ligger innenfor det som samsvar med tiden og forholdene.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes, dog slik at det ikke skal innføres begrensninger eller tiltak som kan være negativt for Serveringsseksjonens virksomhet.

Seksjonsnummer 3, 4, 5, 6, 34, 35, 36, 37, 48, 49, 50, 51 og 60 skal ha tilleggsdel i grunnen i henhold til vedlagte plantegning over 1. etasje, inntatt som **bilag 3**. På tilleggsdel til seksjonsnummer 60 skal eier av seksjonsnummer 60 blant annet ha rett til å etablere enkel uteservering innenfor rammene av den til enhver tid gjeldende regulering.

Sportsboder er plassert i kjeller og knyttes opp til Boligseksjonene som tilleggsdeler. Det er videre avsatt plass til sykkelparkering i fellesareal i kjeller.

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 sjette ledd fastsettes det at Boligseksjonene skal ha en tidsubegrenset enerett til å bruke fellesarealene på Sameiets takterrasser. De aktuelle arealene på takterrassene er markert på **bilag 4** til vedtektene.

Mindre bygningsmessige endringer i Seksjonene krever forutgående godkjenning av styret der dette er bestemt i vedtektene punkt 10 eller i eierseksjonsloven. Vesentlige endringer som har betydning for sameiernes felles bygning eller felles bruk av Eiendommen krever forutgående vedtak av årsmøtet i medhold av vedtektene punkt 7.

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til

bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnad anses også kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne eventuelt er rettighetshavere til på annen eiendom for eks. på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, skal kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av rettighetshaverne direkte, og være øvrige sameiere uvedkommende.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne slik det fremgår av dette punkt 4. Fordelingen er dels basert på nytte, dels på forbruk, dels på likedeling og dels på sameierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøk.

Serveringsseksjonen (dvs. seksjonsnummer 60 + tilleggsdeler), med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som"**Næringsdelen**".

Boligseksjonene med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene og tilleggsdelene, betegnes i det følgende som "**Boligdelen**".

Parkeringsseksjonene og fellesarealer som naturlig hører til Parkeringsseksjonene, betegnes i det følgende som "**Parkeringsdelen**".

Eieren av Serveringsseksjonen dekke kostnader som bare eller i det vesentlige knytter seg til Næringsdelen, bl.a. følgende:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det vesentlige betjener Næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i Næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av inngangspartier, adkomstarealer/fellesarealer/utenomhusarealer som bare eller i det vesentlige betjener Næringsdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til Næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra Næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av Næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i eller i det vesentlige brukt av næringsdelen.
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener Næringsdelen.
- Egen andel fjernvarme/energi.
- Tiltak som er nødvendige som følge av offentlige pålegg og som knytter seg til virksomheten i Næringsdelen, herunder sikkerhetstiltak, krav til universell utforming m.m.
- Kostnader til drift og vedlikehold av aggregat og fettutskiller til Næringsdelen.

Eierne av Boligseksjonene skal dekke kostnader som bare eller i det

vesentlige knytter seg til Boligdelen, bl.a. følgende:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare i det vesentlige betjener Boligdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i Boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare eller i det vesentlige betjener Boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av inngangspartier, oppganger, adkomstarealer/fellesarealer/uteomhusarealer som bare eller i det vesentlige betjener Boligdelen.
- Håndtering av avfall fra Boligdelen.
- Vaktmestertjenester knyttet til Boligdelen.
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener Boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av Boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i Boligdelen.
- Utomhusarealer hvor Boligdelen har eksklusiv bruksrett på egen og andres eiendom.
- Egen andel fjernvarme/energi.

Boligseksjonene skal dekke de ovennevnte kostnader forholdsmessig mellom seg i henhold til Boligseksjonenes sameiebrøk.

Parkeringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

- kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v,
- Strøm og fjernvarme,
- forsikringskostnader,
- en forholdsmessig andel av sameiets administrasjonskostnader,
- øvrige driftskostnader som kan tilknyttes parkeringsareal og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

Utover dette er parkeringsseksjonene unntatt øvrige felleskostnader som belastes sameiet under ett.

Parkeringsseksjonene skal dekke de ovennevnte kostnader forholdsmessig mellom seg i henhold til Parkeringsseksjonenes sameiebrøk.

Hva gjelder fellesareal på takterrassene, som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til (se **bilag 4**), skal kostnader for drift, vedlikehold og utskifting dekkes forholdsmessig mellom Boligseksjonene i henhold til Boligseksjonenes sameiebrøk. Parkeringsseksjonene og Serveringsseksjonen skal ikke bære noen kostnader knyttet til drift, vedlikehold og utskifting på takterrassene.

Hva gjelder utomhus-arealer på bakkeplan, skal kostnader for drift, vedlikehold og utskifting dekkes forholdsmessig mellom Boligseksjonene og Serveringsseksjonen i henhold til disse seksjonenes sameiebrøk.

Hva gjelder fellesareal i kjelleren tilknyttet parkering, herunder nedkjøring til parkering, skal kostnader for drift, vedlikehold og utskifting dekkes forholdsmessig av Parkeringsseksjonene i henhold til Parkeringsseksjonenes eierbrøk.

Hva gjelder fellesareal i kjelleren tilknyttet boder og sykkelparkering, skal kostnader for drift, vedlikehold og utskifting dekkes forholdsmessig av Boligseksjonene i henhold til Boligseksjonenes eierandel.

Oversikt som hvilke seksjoner som har ansvar for dekning av felleskostnader for de ulike fellesarealene er inntatt som **bilag 5**.

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte sameiere etter målt forbruk.

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles mellom boligdelen og næringsdelen i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Byggforsikring.
- Kommunale avgifter.
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av og utskiftninger i forbindelse med alle takflater, som ikke omfattes av Boligseksjonenes ansvar for takterrassene, med tilhørende avrenning og overvannssystemer samt membran.
- VA-kostnader (med mindre det er satt opp målere - fordeling skjer da etter målt forbruk.).
- Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom og/eller innretninger i fellesareal/tekniske rom,
- Kostnader til tekniske rom og /eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere - fordeling skjer da etter målt forbruk.)
- Kostnader knyttet til utskifting av membran og sluk for Sameiets fellesareal på takterrassene.
- Forretningsførsel, honorar til tillitsvalgte revisjon og andre administrasjonskostnader.

Kostnader forbundet med felles ventilasjon i Pilestredet 77 skal dekkes av de boligseksjonene som er tilknyttet anlegget (snr. 1 – 33) og fordeles etter seksjonenes interne sameiebrøk. Næringsdelen (snr. 60 med adresse Fagerborggata 1) og boligseksjonene i Pilestredet 79 (snr. 34 – 59) har separat ventilasjon og dekker kostnader forbundet med dette som en særkostnad.

Sameiet skal på vegne av seksjonseierne inngå nødvendig(e) avtale(r) for felles kommunikasjonsplattform (TV, bredbånd mv.).

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver Boligseksjon og Parkeringsseksjon som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For Serveringsseksjonen utgjør pantekravet, inklusiv legalpantet, totalt 5 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar.

Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på eventuelle terrasser/balkonger, uansett om terrassene/balkongene er tilleggsdeler til seksjonene, del av seksjonenes hoveddel eller felles terrasser, se også vedtektene punkt. 11. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene/seksjonene til å holde sine terrasser/balkongene, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

For fellesareal på takterrassene, som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til, har Boligseksjonene ansvar for drift, vedlikehold og utskifting begrenset ned til membran og installasjoner. Utskifting av membran og sluk anses som et felles ansvar for hele Sameiet og kostnader til dette skal fordeles etter sameiebrøken, jf. vedtektene punkt 4.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Boligseksjonene kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer blant Boligseksjonene på årsmøte vedta at det avsettes midler til fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsfond) kun for boligdelen. Boligseksjonene kan videre med 2/3 flertall av de avgitte stemmene blant boligseksjonene vedta avsetning til standardhevingstiltak kun for boligdelen. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Så langt det er hensiktsmessig bør styret bestå av én representant fra Serveringsseksjonen. Representant fra Serveringsseksjonen har møterett og talerett på styremøtene, uavhengig av om Serveringsseksjonen er representert i styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret representerer sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Sameierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7. VALGKOMITE

Sameiet skal ha en valgkomite med tre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Kandidater til en valgkomite kan kun omfatte eiere i sameiet. Valgkomiteen velges av årsmøtet for ett år. Så langt det er hensiktsmessig bør valgkomiteens medlemmer representere alle tre bygg i sameiet. Årsmøtet skal alltid bli forelagt de kriteriene som blir lagt til grunn for valgkomiteens arbeid, og hvordan de er anvendt for nominasjoner

til styrerepresentanter.

Valgkomiteen skal fremme forslag til årsmøtet om:
1. Styrets leder
2. Styrets medlemmer og varamedlem
3. Medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen
4. Godtgjørelse til styrets medlemmer

Valgkomiteens forslag etter tredje ledd begrenser ikke sameiernes rett til å foreslå kandidater.

8. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (kun på det første årsmøtet)
2. Styrets årsberetning.
3. Behandling og godkjennelse av årsregnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de

årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

Ved avstemninger på årsmøtet har Boligseksjonene og Serveringsseksjonen 4 stemmer for hver seksjon, mens Parkeringsseksjonene har 1 stemme for hver seksjon.

9. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

10. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale kan inngås for inntil 5 år.

11. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER M.V.

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntaken til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk samt andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Eiendommen.

Innenfor disse rammene har Serveringsseksjonen adgang til å endre sitt inngangsparti og vinduer mot gateplan for tilpasning til virksomhet i og bruk av seksjonen.

Det kreves forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene.

For øvrig er sameierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Sameierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

12. SÆRLIGE REGLER VEDRØRENDE TERRASSER SAMT FELLESAREALER

De enkelte sameierne er forpliktet til å sørge for at terrasser/balkonger og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med, retningslinjer for beplantning og andre generelle retningslinjer som gjelder for Eiendommen. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, etablering av takkonstruksjoner eller vindseil på terrassene uten forutgående samtykke fra Sameiet. Det er heller ikke tillatt med bruk av parabolantenner eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Den enkelte sameier plikter å vedlikeholde og beplante blomsterkasser som er plassert i/ved grensen til egen seksjon. Hvor seksjoner deler blomsterkasser vedlikeholder sameierne hver sin naturlige del.

Hvor blomsterkasser utgjør del av fasaden er sameiers vedlikeholdsplikt begrenset til den del av blomsterkassene som ikke utgjør del av fasaden. Utskifting av blomsterkasser tilligger sameierne i fellesskap. Den enkelte sameier kan ikke flytte eller endre på etablerte blomsterkasser, herunder etablering av pergolaer, uten forutgående samtykke fra Sameiet. Blomsterkasser/beplantning skal fremstå som ordentlig og vedlikeholdes slik at det ikke virker skjemmende eller er til ulempe for øvrige sameiere. Ved valg av beplantning skal følges retningslinjer for beplantning, se ordensreglene inntatt som **bilag 2** til vedtektene.

Ved grilling på balkonger er det kun tillatt med elektrisk grill. På markterrasser og takterrasser er det også anledning til å bruke gassgrill. Forutsetningen er at gassflasken oppbevares utendørs hele året, og at den er tildekket i vinterhalvåret. Gassflasker må ikke oppbevares innendørs eller i kjellerbod. Det er ikke anledning til å bruke kullgrill.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å holde overflatene av balkong og terrasser ved like, herunder holde sluk åpent og fritt for is/snø og rusk slik at skader unngås. Sameieren må påse at installasjoner og bruk av terrassen/balkongen ikke påfører taket/membran/fasaden skader, og er forpliktet til å gi representanter fra styret/Sameiet tilgang for inspeksjon og vedlikehold iht. vedtektene punkt 5.

Installering av boblebad på balkong/takterrasse/terrasse er ikke tillatt.

Inngangspartier, kjellerarealer og deler av utearealene vil kunne bli kameraovervåket. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking igangsettes og forplikte til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

13. BEBOERUTVALG

Nærværende vedtekter er ikke til hinder for at det opprettes egne organer for henholdsvis Boligseksjonene, Parkeringsseksjonene og/eller Serveringsseksjonen (f.eks. beboerutvalg), for å ivareta de ulike seksjonstyper sine særinteresser. Slike organer kan ikke fatte vedtak i saker som etter lov eller vedtekter med bilag tilligger Sameiets organer, med mindre årsmøtet gir slik kompetanse innenfor bestemte områder.

14. MISLIGHOLD - PÅLEGG OM SALG - TVANGSFRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PILESTREDET 77-79

(Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet)

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet og eventuelle leietakere.

1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.5. Husordensreglene skal anses som en del av vedtektene.

2. FELLESAREAL

2.1. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel.

2.2. Sykler skal plasseres på sykkelparkeringen.

2.3. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Andre aktiviteter som kan føre til oljesøl og tilgrising av fellesareal er heller ikke tillatt.

2.4. Alle postkasser og leiligheter skal ha navneskilt. Skiltene skal følge sameiets vedtatte mal og bestilles gjennom styret.

2.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

2.6. Det er ikke tillatt å røyke på sameiets uteområde på bakkeplan.

3. TERRASSER/BALKONGER OG FASADE

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra terrassene/balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av terrassene/balkongene som ikke er på markplan.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på terrassers/balkongers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret. Beplantning må ikke overstige 150 cm i høyde. Dette gjelder ikke for bøkehekk ved tomtegrensen mot Fagerborggata 7, der det er tillatt med 180 cm i høyde.

3.3. For regler knyttet til bruk av grill på uteområder og tak, se vedtekter for sameiet, paragraf 12.

3.4. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på fasaden.

3.5. Beboerne plikter å fjerne snø og is fra terrassen. Hvis dette ikke utføres, kan eier bli ansvarlig for eventuell skade.

3.5 Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og eventuelt anskaffe bøkehekk rundt privat terrasse på bakkeplan tilhørende egen seksjon, men bøkehekken skal klippes/beskjæres i henhold til sameiets regler om felles vedlikehold av alle bøkehekker på bakkeplan.
Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og anskaffe beplantning i plantekassene tilhørende egen seksjon, både på bakkeplan og takterrasse.

4. RO OG ORDEN

4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet.

4.2. Skal man ha selskap som kan sjenere naboer må dette varsles i god tid.

4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal bare skje i kortere perioder og i tiden kl. 08.00 —21.00 på hverdager og på lørdager og helligdager kl. 10.00 — 16.00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid og det skal vises særlig hensyn ved utførelsen av arbeidene.

4.4 Det skal være ro på lekeområdene/uteområdene fra kl. 21.00.

5. HUSDYR

5.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer. Avføring skal fjernes fra fellesområdene.

5.3. Det er forbudt å mate fugler og ville dyr fordi det kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

6.1. **Husholdningsavfall:** Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i container/sjakt. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet/containeren uten bruk av makt. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjaktene/containerne. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute. Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute.

6.2. **Papiravfall:** Papiravfall skal kastes i sjakt/container merket med "Papir". Større papiresker og kartong må deles slik at de ikke sitter fast i sjakten/containeråpningen.

6.3. **Øvrig avfall:** Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

7. MELDEPLIKT

7.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres til å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og terrasser. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.

7.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

7.3. Tap av nøkler til hoveddører skal meldes til styret omgående.

8. BRUK AV FELLESAREAL PÅ TAKTERRASSENE

8.1 Takterrassenes fellesarealer skal kun benyttes av eiere/brukere av sameiets boligseksjoner.

8.2. Ved røyking skal fremsatte askebegre benyttes. Det anmodes om å følge skilting og ikke røyke i nærheten av ventil asjonsinntakene på taket.

8.3. Ved bruk av fellesareal på takterrassene er den enkelte pliktig til å holde plassen i orden. Det er ikke tillatt å lagre/etterlate private møbler eller andre ting på takterrassenes fellesarealer. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel. Felles solstoler, puter mv. skal plasseres på anvist sted etter bruk.

8.4. Beboerne kan bruke sameiets fellesareal på takterrassene til mindre private arrangementer. Søknad om dette må sendes til styret i rimelig tid.

8.5. Ved bruk av terrassene må det vises hensyn til andre brukere av terrassene, og da spesielt eierne av boligseksjoner med tilleggsdel på taket. Det må også tas hensyn til at støy fra takterrassene kan være sjenerende for boliger i nærheten.

8.6. Små barn kan ikke oppholde seg på takterrassene uten tilsyn av voksne.

8.7. For regler knyttet til bruk av grill på uteområder og tak, se vedtekter for sameiet, paragraf 12.

8.8. Det skal være ro på takterrassene fra kl. 23.00.

8.9. Skal man ha selskap/sammenkomster som kan sjenere beboere må dette varsles i god tid.

8.10. Alt søppel skal medbringes når man forlater taket.

8.11. Vedlikehold/opprustning av takterrassenes fellesarealer er en felles forpliktelse, jf. dog begrensninger i sameiets vedtekter, og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

8.12. Beboere plikter å underrette styret om skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

9. BOD

9.1. Hver boligseksjon har anvist egen bod som tilleggsdel. Eiere/brukere kan ikke benytte andre boder enn det som er anvist til den aktuelle boligseksjonen, uavhengig av om andre boder står ledige.

9.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

9.3. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

9.4. Fuktsensitive eiendeler bør ikke lagres i bodene.

10. BRUK AV SEKSJONENE

10.1. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

10.2. Det skal være ro i boligseksjonene fra kl. 23.00.

10.3. Dersom det skal arrangeres selskap/sammenkomster i boligseksjonene/serveringsseksjonen som kan sjenere beboere må dette varsles i god tid.

10.4. Den enkelte seksjonseier/bruker har ansvaret for at brannvernutstyret i seksjonene fungerer til enhver tid. Seksjonseierne/brukerne plikter å gjøre seg kjent med branninstrukser, rømningsveier, bruk av brannslokkingsutstyr mv.

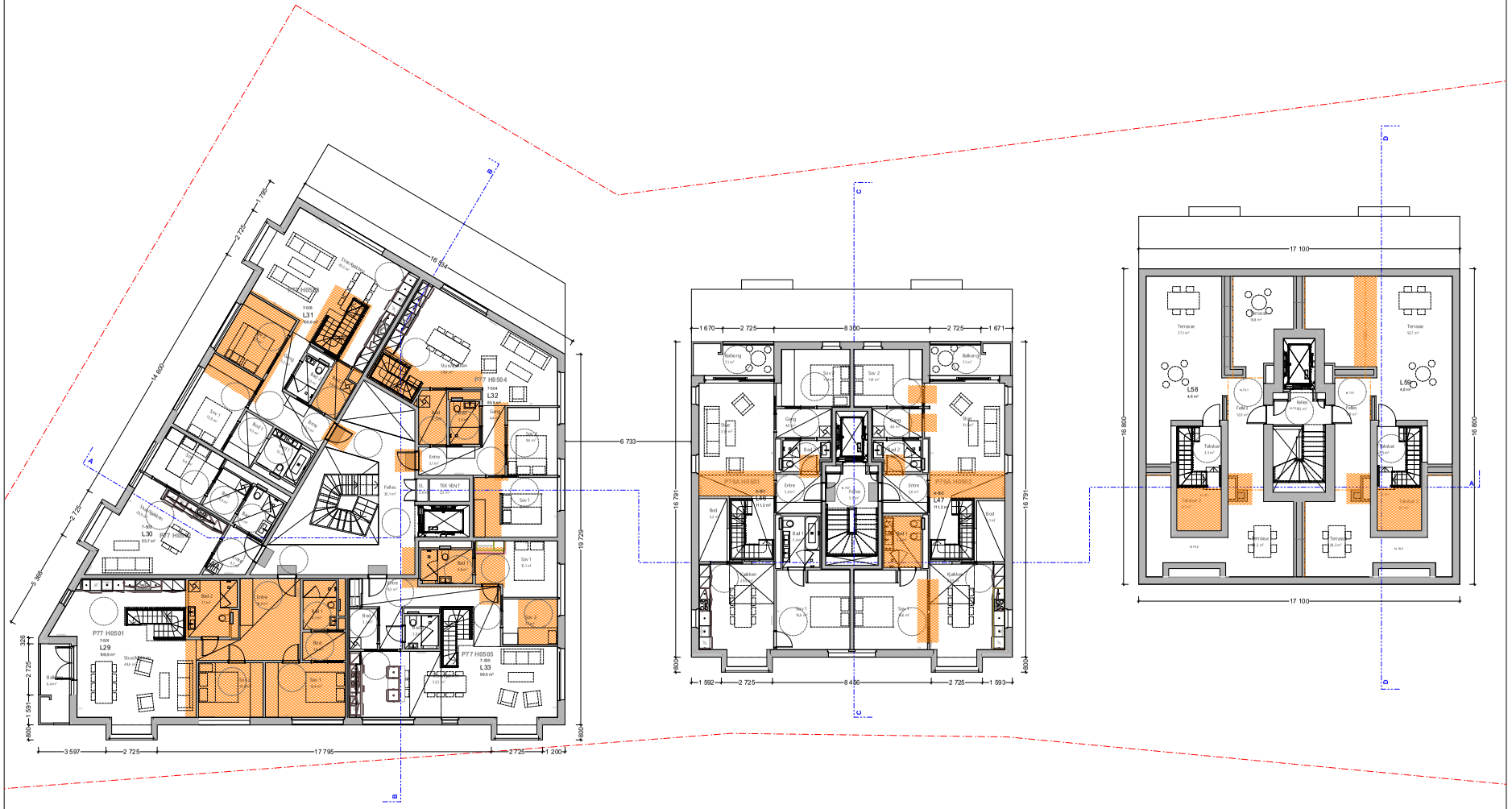
11. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

11.2. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

11.3. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter eierseksjonsloven § 38 hvis det innebærer at en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter.

11.4. Dersom sameierens/beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller oppførselen er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven § 39.



Prosjekt: Pilestredet 77-79 **Tiltakshaver:** Aspelin Ramm Eiendom	N	**Arkitekt:** Reiulf Ramstad Arkitekter Josefines gate 7, 0351 Oslo T: +47 22808480	**Tegningsnr.:** A20-15 **Tegning:** 5. Etasje	**Målestokk:** 1:200	**Fase.:** Rammesøknad **Prosjektnr.:** 2015-18	**Tegner:** QD **Tegnet dato:** 08/05/2016	**Kontroll:** JN **Korrigert dato:** 28.08.2019		**Rev:** E16-A
								E16 -A / 28.08.2019 / Søknad om endring av gitt tillatelse / QD / CSF	
								Rev / **Dato** / **Beskrivelse** / **Sign** / **Kontr.**	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

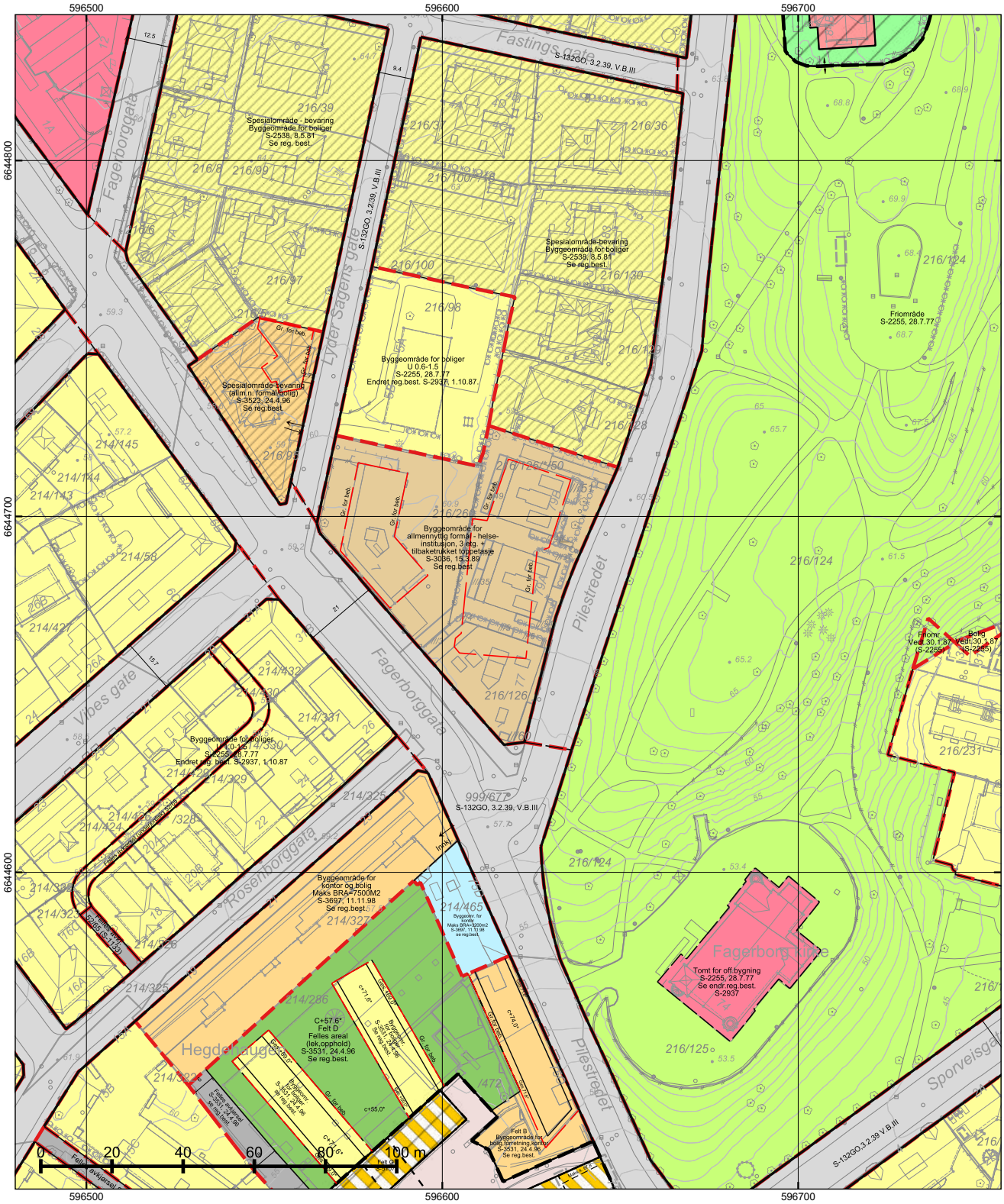
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162150/ 86538618
Adresse: Pilestredet 77
Gnr/Bnr: 216/126

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162150/ 86538618

Adresse: Pilestredet 77

Gnr/Bnr: 216/126

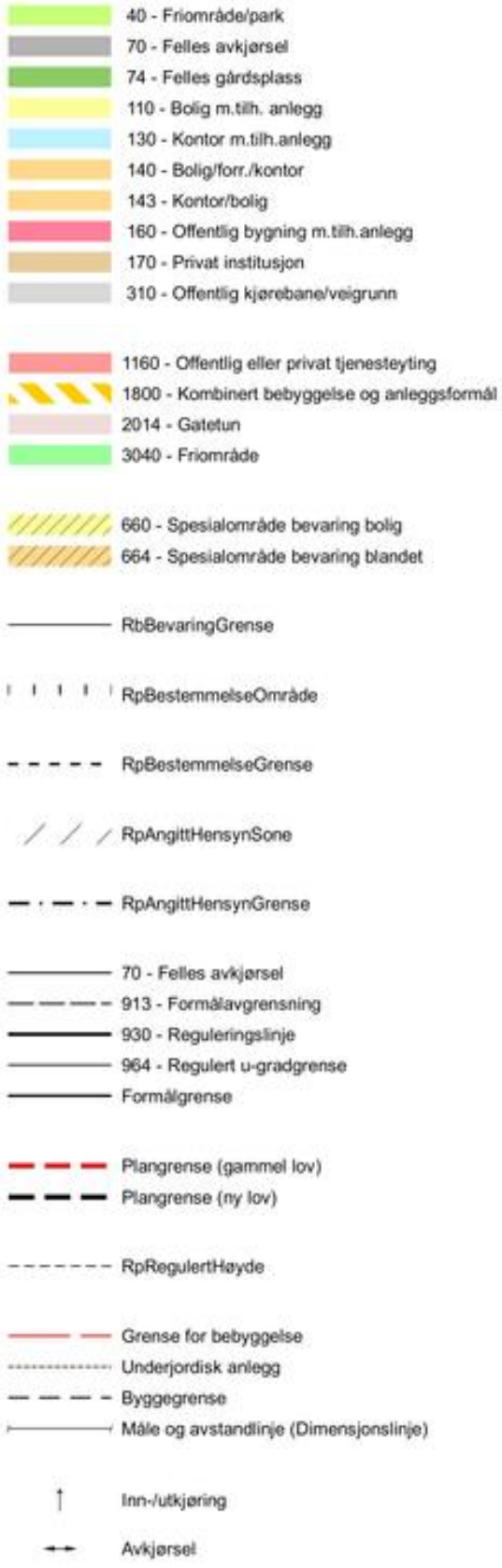
Deres ref.:

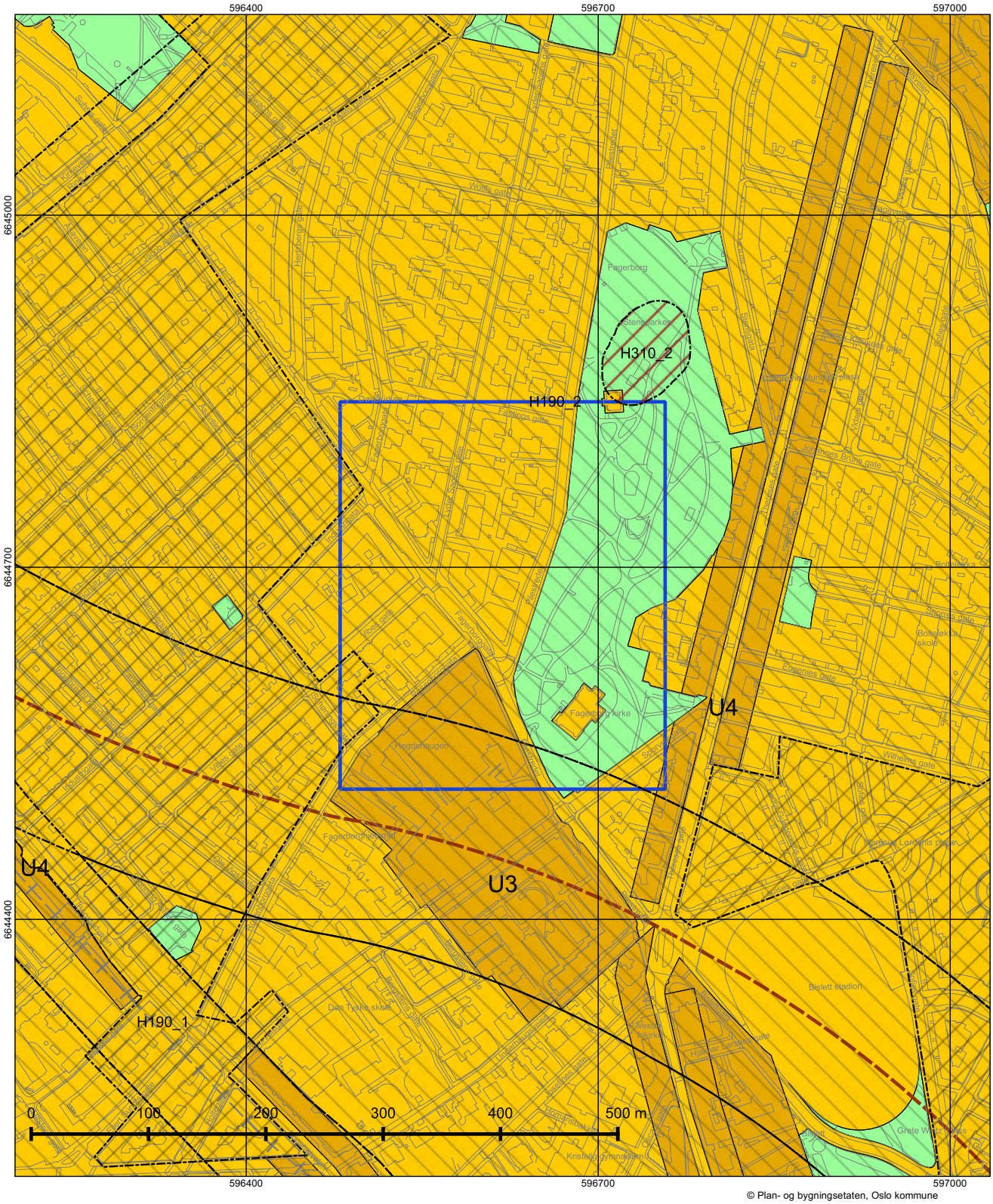
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162150/86538618
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



Oslo

S-3036

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Pilestredet 77 og Fagerborggata 7, som omreguleres fra byggeområde for boliger til byggeområde for almennyttig formål helse- institusjon.

Vedtaksdato: 15.03.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198750045
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR PILESTREDET 77 OG FAGERBORGGATA 7 - HELSEINSTITUSJON.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for allmennyttig formål - sykehus.

§ 3. Bygget kan ha maksimum 3 etasjer pluss eventuell underetasje og tilbaketrukket toppetasje. Det kan i tillegg etableres tekniske takoppbygg. Maksimum gesimshøyde er cote 73,50.

§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 5. Veitrafikkstøy må ikke overstige de laveste støygrenser gitt i miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Planleggingen skal også skje under hensyntagen til støy fra biloppstillingsplasser og garasjer. Anlegg og tiltak for støyskjerming skal helst være ferdig ved innflytting og senest når ferdigattest gis.

§ 6. Arealet mellom bebyggelsen og veien kan ikke brukes til oppstilling av biler, men skal parkmessig opparbeides.

Eksisterende trær skal bevares.

§ 7. Ved behandling av byggemeldinger tas i betraktning bevaringsområdet i nord. Dette gjelder blant annet hensynet til fasadeutforming/vinduer.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)
1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
   1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
   2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Josefines gate 7
0351 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.11.2020
	201609591 - 140 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Priscila Dominguez	

Adresse:	PILESTREDET 77 - 79	Eiendom:	216/126/0/0
Tiltakshaver:	PILESTREDET 77-79 AS	Søker:	REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Pilestredet 77 - 79

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 1.9.2020. Ferdigattesten gjelder tre boligbygg med tilhørende avfallsskur, felles utearealer og parkeringskjeller, samt et serveringsareal på 111 m².

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles etter forurensningsloven.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Priscila Dominguez - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
PILESTREDET 77-79 AS, c/o Aspelin Ramm eiendom, Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Josefines gate 7
0351 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.02.2024
	202109155 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Priscila Dominguez	

Adresse:	PILESTREDET 77 - 79	Eiendom:	216/126/0/0
Tiltakshaver:	PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE	Søker:	REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Pilestredet 77 - 79

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av solskjerming, mottatt 06.02.2024.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

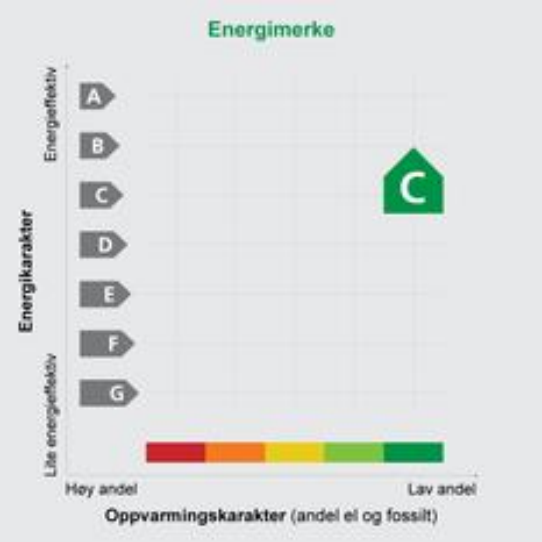
Priscila Dominguez - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE, PB 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Pilestredet 77
Postnr	0354
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	216
Bnr.	126
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300620722
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2020-1091345
Dato	27.01.2020



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Milosz Waszczuk

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	99,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Pilestredet 77
Postnr/Sted: 0354 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0503
Dato: 27.01.2020 15:15:50
Energimerkenummer: A2020-1091345
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Milosz Waszczuk

Gnr: 216
Bnr: 126
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300620722

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6288471005
ByggIdentId	589189147
BruksenhetsIdentId	6251331959
AdresseIdentId	6251318872
VegAdresseIdentId	285180861
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	216
Bnr.	126
Snr.	31
Fnr.	
Gateadresse	Pilestredet 77
Postnummer	0354
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300620722
Bolignr.	H0503
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	27.01.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	56 m²
Areal tak	99 m²
Areal gulv	5 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	37 m²
Oppvarmet BRA	99 m²
Totalt BRA	99 m²
Oppvarmet luftvolum	267 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	37,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	144,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,87 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,94
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.1.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Milosz Waszczuk

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

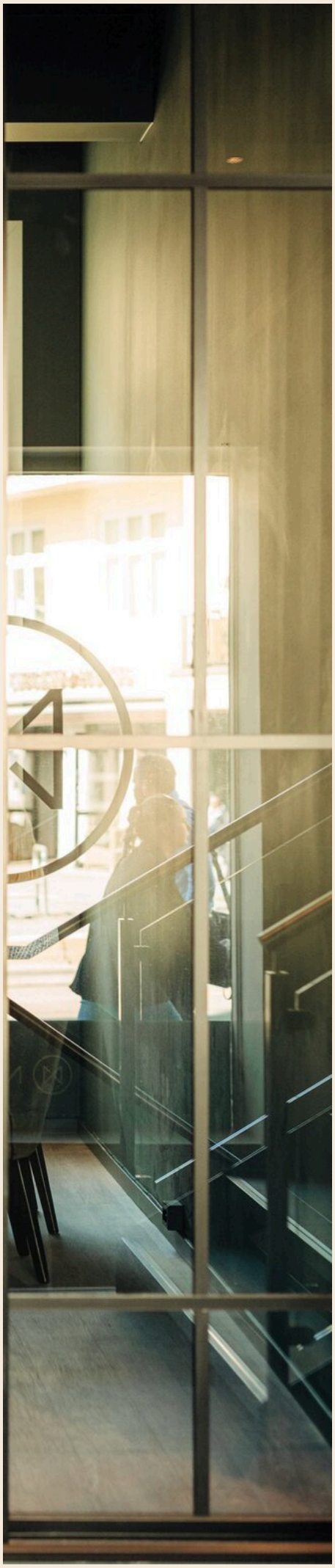
NettoEnergibudsjettPrKvm

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle 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.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

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: 45-0132/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet 77 0354 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 126, snr 32 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Janne Jæger-Amland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Sandvika
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993



Julie Slåtto
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
j.slaatto@nordvikbolig.no
947 85 956

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