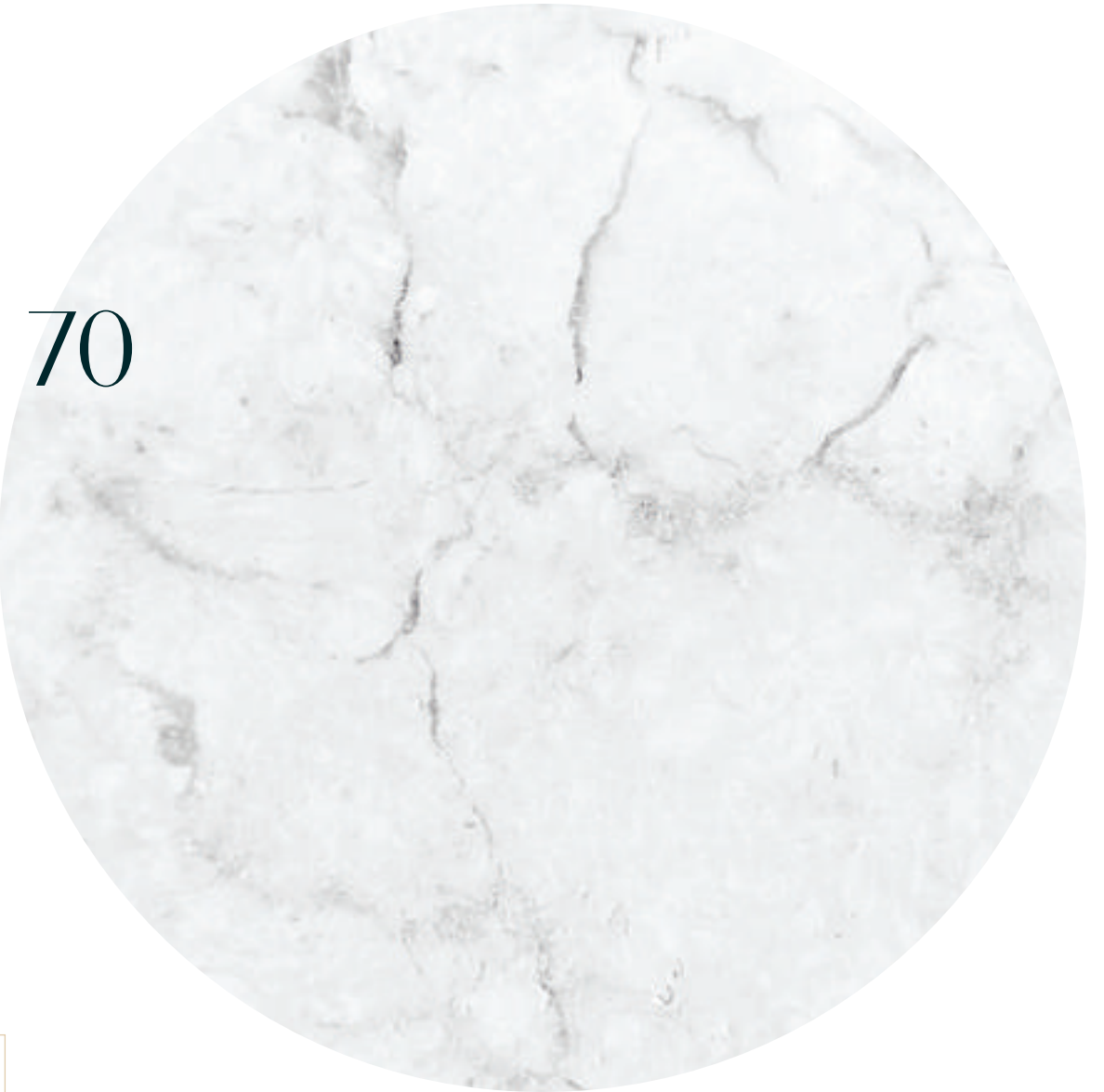


Pilestredet 70



Velkommen til

# Pilestredet 70



Salgsoppgaven produsert 22. mai 2025

# Majorstuen/Bislett

Svært attraktiv 3-roms toppleilighet med stor og solrik takterrasse.
Svært hyggelig utsyn mot park. Peis. Bad + vaskerom

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 9 490 000,- |
| Omkostninger | 238 600,- |
| Totalpris | 9 728 600,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 150,- |
| BRA-i | 86 kvm |
| Totalt BRA | 91 kvm |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 5 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1891 |


| | |
|---|---|
| Megler | Frederick Horntvedt |
| Telefon | 934 28 550 |
| E-post | f.horntvedt@nordvikbolig.no |
| Megler 2 | Aleksander J. Brataas |
| Telefon | 468 35 570 |
| E-post | a.brataas@nordvikbolig.no |




TOMAT
PAPRIKA





## Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Pilestredet 70 - En svært attraktiv 3-roms toppleilighet beliggende svært sentralt til på Majorstuen/Bislett. Stor og solrik takterrasse med hyggelig utsyn. Umiddelbar nærhet til butikker, restauranter, kaféer, uteliv, parker og kollektivtransport.

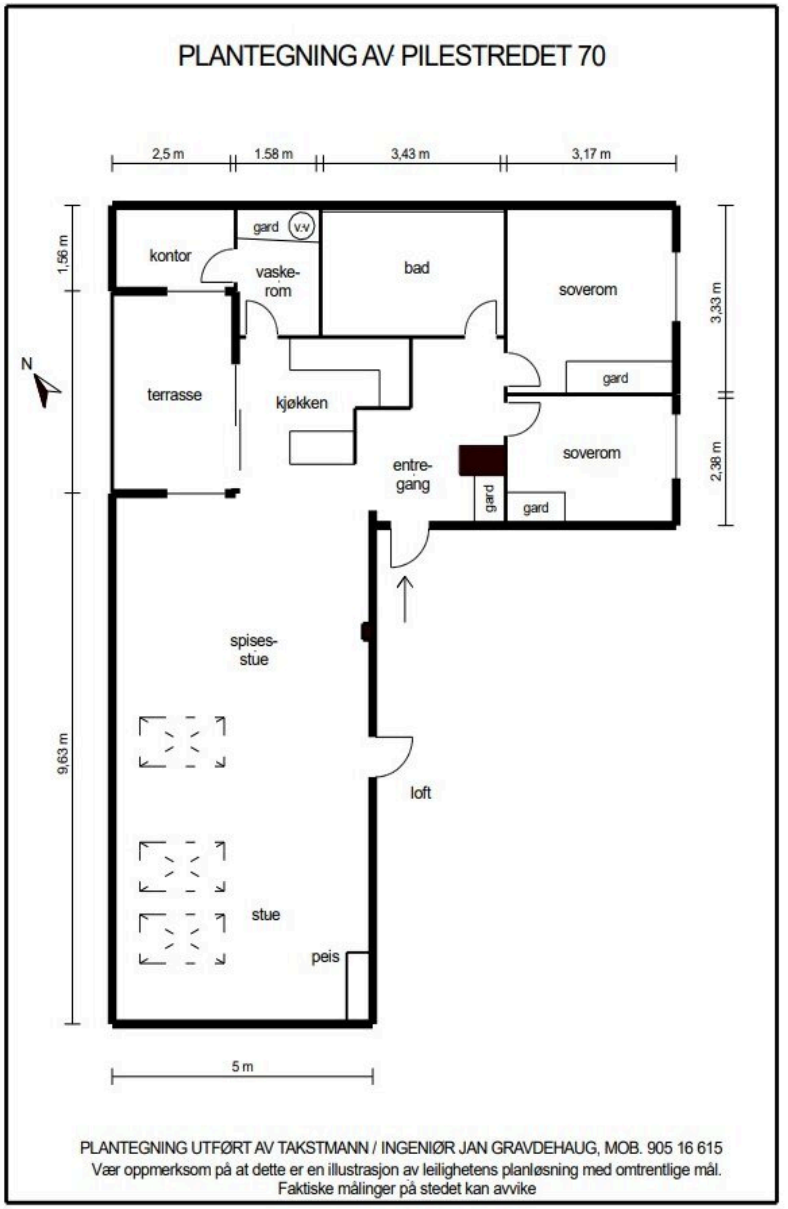
- Peis
- Ingen gjenboere
- Solrik terrasse på ca. 7,5m²
- Buster & Punch stikk og brytere
- 2 soverom + kontor med garderobe/benkeplass
- Gjennomgående planløsning og gode lysforhold
- Fantastisk oppholdsrom med god takhøyde (opp til 3.42 m)
- Velutstyrt HTH-kjøkken med granittbenk og integrerte hvitevarer
- Nymalte overflater i stue, kjøkken og gang i 2023 – soverom malt i 2021
- Svært praktisk vaskerom med skyvedørsgarderobe og opplegg for vaskemaskin

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 86 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 91 kvm |
| TBA: | 8 kvm |

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré, bad/wc, vaskerom, kjøkken, stue - spisestue, kontor og 2 soverom.
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.


PLANTEGNING AV PILESTREDET 70
2,5 m
1.58 m
3,43 m
3,17 m
1,56 m
3,33 m
2,38 m
9,63 m
5 m
N
kontor
gard
V-V
vaske-rom
bad
soverom
terrasse
kjøkken
gard
soverom
entre-gang
gard
gard
spises-stue
loft
stue
peis
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike


GUCCI













































Informasjon

# Pilestredet 70

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
14-0324/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Pilestredet 70, 0354 OSLO
Gnr 216, bnr 123, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere
Preben Bæraas Hansen
Magne Grasto

### Kjøpesum og omkostninger
9 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 728 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 741 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1891

### Etasje
5

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 8 kvm

**Beskrivelse:**
5. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré, bad/wc, vaskerom, kjøkken, stue - spisestue, kontor og 2 soverom.
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 91 kvm.

TBA: 8 kvm. Balkong.

## Innhold

Entré, bad/wc, vaskerom, kjøkken, stue - spisestue, kontor og 2 soverom. Terrasse på ca. 7,5 $m^2$ ut fra kjøkken.

Kryploft med adkomst nedfelbar stige i entre/gang.
Leiligheten disp. 1 loftsbod på ca. 4,6 $m^2$.

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

Kjøkken:
Velutstyrt HTH kjøkken med hvite glatte fronter. Granitt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt keramisk platetopp. Sokkelskuffer. Fliser over benk. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Hvitevarer fra 2006. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/wc:
Innredet med innmurt flislagt badekar. Dusjvegg i herdet glass. Heltre benkeplate med servant og underskuffer. Speil og lysarmatur over servant. Gulvmontert toalett. Flislagte vegger og gulv. Varmekabler i gulvet. Elektrisk styrt vifte fra 2023 og tilluft via dørterskel.

Hulltaking tatt utenfor våtsonen. Ikke optimal plass for kontroll av konstruksjon. Hulltakning ble tatt fra gang til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Vaskerom:
Innredet med blandebatteri på vegg. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Malt linoleum på gulv. Mosaikkfliser på vegg.
Skyvedørsgarderobe. Takventil.

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

Varmtvannstank:
V. bereder 194 l fra 2019. Plassert i garderobe i vaskerom.

Garderober:
Skyvedørsgarderobe i entre, hovedsoverom og vaskerom.
Garderobeskap i gjestesoverom.
Garderobe og benkeskap i kontor.

Overflater:
Gulvflater består av: 3 stavs eikeparkett.
Veggflater: Malte flater, tapet. Veggflater i stue, kjøkken og gang malt 2023.
Soverom malt 2021.
Himlinger består av: Malte plater. Malt trepanel i kontor. Synlige trebjelker i stue.
Største takhøyde i stue = 3,42 m.

Terrasse:
Terrasse ut fra kjøkken. Gulv belagt med fliser. Sluk. Varmekabel i sluk.
Nederste bordkledning mot terrassegulv skiftet 2024.

Dører:
Entredør og dør til loft B30 (brannkvalifisert).

Terrasseskyvedør med 2 lags isolerglassfelt.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1991.
Velux takvindu med 2 lags isolerglass.

Ventilasjon:
Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter. Sikringskap plassert i entre/ gang.
Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer.

## Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 2 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 7 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 7 stykk.
TG0 -3 stykk.

1) Vaskerom har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

2) Bad/wc har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

3) Vannledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Synlige kobberrør / kobberør med plastkappe.
Hovedstoppkran plassert i garderobe, vaskerom.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

4) Innvendige dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malte trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Dør til vaskerom tar ned i dørkarm.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Justere dør til vaskerom.

5) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskillere i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

6) Overflater har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Stedvis slitasje og glipper på parkett i gjestesoverom, ellers normal bruksslitasje.
Knirk registrert i område ved dør til vaskerom.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand. Normalt behov for vedlikehold / overflatebehandling i forbindelse med eierskifte må påregnes.

7) Balkonger, terrasser og rom under balkonger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Stedvis mangelfull fuging mellom fliser. Sprekk/ris i en flis.
Sluk noe underdimensjonert iht. eier.

Konsekvens/tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra

alder på dagens tekking. Lokal utbedring må påregnes.

8) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Alder er i seg selv et symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt, osv.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Dørene fungerer og det er ikke behov for tiltak pt.

9) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Utskifting av vinduer på sikt må påregnes.

## Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

## Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

## Byggemåte

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur og fundamenter i mur. Bygning trolig fundamentert til stabile masser/fast grunn.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murkonstruksjon. Pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjon, trolig tekket med takplater. Taket besiktiget fra bakkenivå.
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1991.
Velux takvindu med 2 lags isolerglass.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- taklampe på hovedsoverom, gjesterom og stue.

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

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

### Adgang til utleie

Overdragelse og bortleie av seksjonen skal forhåndsgodkjennes av sameiets styre. Godkjennelse må meddeles på forhånd, men kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Sameiets forretningsfører har inntil videre fullmakt til å meddele slik godkjennelse på vegne av styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

### Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på bad.
Vedfyring med peis.
Panelovner i stue og gjestesoverom fra 2023.

### Informasjon om strømforbruk

Energiforbruk i 2024 var 17.316 kWt ifl. opplysninger fra selger.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 150,- pr. mnd.
Inkluderer: TV-anlegg/bredbånd, kom.avg., felles bygningsforsikring, trappevask, forretningsførsel og mer.

### Eiendomsskatt

Kr 1 586,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 919 696,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 678 782,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Pilestredet 70 , orgnr. 897 495 562

### Om sameiet

Sameiet Pilestredet 70 består av 15 seksjoner.

Hva skjer i gården, ref. styreleder:
Vi har noe penger på konto, til små, akutte behov. For tiden er "husleien" litt større enn løpende utgifter, så det bygges opp litt kapital. Hvis det kreves større investeringer, som oppussing av bakgården, skifting av dørsystem eller lignende, så vil regningen bli fordelt på sameierne. Det er ikke konkrete planer om det, men det har vært foreslått i årevis.

Tidligere vedlikehold:
- Oppussing av oppganger - i 2025
- Tak - for mindre enn ti år siden.
- Fasade - for mindre enn ti år siden.
- Brannvarsling - for mindre enn ti år siden.

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Fellesformue

Kr 17 988,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Skal det foretas bygningsmessige arbeider av en slik art i en seksjon, at forholdene i andre deler av eiendommen kan bli midlertidig eller

permanent påvirket, skal sameiestyrets (og i nødvendig grad bygningsmyndighetenes) samtykke innhentes før arbeidene startes. Samtykket kan bare nektes på saklig grunnlag.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Ansvarlig for snømåking en uke i året og deltakelse på dugnad.

### Dyrehold

Husdyr skal ikke under noen omstendigheter oppholde seg i fellesarealene uten å være i bånd. Det er ikke tillatt å bruke bakgården som luftegård for husdyrene. Eier forplikter til å sørge for at husdyret ikke er til bry for andre beboere. Om nødvendig plikter eieren å gjøre rent etter husdyret i fellesarealer. Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis det er til bry for naboer.

### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 76504274

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 538 kvm (Eiertomt)
Opparbeidede indre avskjermet gårdsrom med heller og beplantning.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt boligområde bestående av murgårder i kvartalsbebyggelse på Bislett med gode adkomstforhold.
Kort vei til forretninger, skoler, barnehager og trikk-/bussforbindelser i alle retninger.

Man befinner seg midt i smørøyet, men likevel er det et overraskende rolig område. Det er mange gode spisesteder, butikker og andre servicetilbud like ved. Med Bogstadveien og Bislett rett i nærheten, trenger du ikke gå langt for å kjøpe deg en ny skjorte eller mat og drikke til selskapet i helgen. Du finner også noen av byens beste spisesteder i nærområdet.

Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til Stensparken.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for loftsleiligheter datert 25.10.1991. Både byggemeldte tegninger og seksjonering stemmer over med dagens planløsning.

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 foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1891. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

## Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker:
Det skal rives og bygges en gård (Pilestredet 75) de kommende tre årene.

Byggearbeid i nabolaget. Pilestredet 75 skal rives og erstattes av et leilighetsbygg med 60 enheter. Arbeidet starter høsten 2024. Det foretas videofilming av vår gård, for å kunne dokumentere det hvis det kommer skader hos oss på grunn av arbeidet over krysset.

Sporveisgata 6 C - Påbygg nytt teknisk bygg på tak
Saksnummer: 202462474
Siste dok. 21.02.2025

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/123/13:
25.10.1890 - Dokumentnr: 990665 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:123
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1953 - Dokumentnr: 301140 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:123
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1991 - Dokumentnr: 13408 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/337
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

12.09.2003 - Dokumentnr: 57832 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 13

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/1547

### Legalpant

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

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

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Povisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large (Utvidet markedsføring sosiale medier) kr. 11 900,-
Tilrettelegging. Ordinær pris kr. 16.900,- (Samme som Karoline) kr. 6 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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 22. mai 2025

## Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

## Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

## Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

# Pilestredet 70

# Pilestredet 70

Nabolaget Stensparken - vurdert av 145 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>366 elever, 19 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>812 elever, 47 klasser | 12 min<br>1 km |
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>975 elever, 70 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 4 min<br>0.4 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 24 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Heltberg Bislett | 4 min |
| Akademiet videregående skole O...<br>450 elever | 4 min<br>0.4 km |

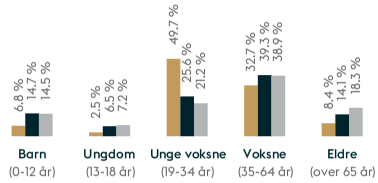
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Bislett<br>Linje 17, 18 | 2 min<br>0.1 km |
| Bislett i Thereses gate<br>Linje 19N | 2 min<br>0.1 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 15 min<br>1.2 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 18 min<br>1.5 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>2.7 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| Rosenborg barnehage (1-5 år)<br>44 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Langaard barnehage (1-5 år)<br>48 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Treklang Montessoribarnehage (...<br>32 barn | 4 min<br>0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Stensparken | 1 562 | 1 078 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 84/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**
Høflige 58/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Nye Bislett stadion, innendørs... | 3 min |
| Den tysk-norske | 4 min |
| SATS Fagerborg | 1 min |
| The Work Out | 3 min |

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# Tilstandsrapport

Pilestredet 70, 0354 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 123, snr. 13

**Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²**



**Befaringsdato:** 13.05.2025 **Rapportdato:** 16.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1827 **Referansenummer:** AI3775

**Autorisert foretak:** Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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

## Norsk takst

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

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

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

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

**Rapportansvarlig**

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

Pilestredet 70, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 123
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Pilestredet 70, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 123
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Romslig leilighet beliggende i byggets 5. etasje / loftsetasje.
Terrasse ut fra kjøkken.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

**Leilighet - Byggeår: 1891**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur og fundamenter i mur. Bygning trolig fundamentert til stabile masser / fast grunn.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murkonstruksjon. Pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjon, trolig tekket med takplater. Taket besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1991.
Velux takvindu med 2 lags isolerglass.
Entredør og dør til loft B30 (brannkvalifisert).
Terrasseskyvedør med 2 lags isolerglassfelt.
Terrasse ut fra kjøkken. Gulv belagt med fliser. Sluk. Varmekabel i sluk.
Nederste bordkledning mot terrassegulv skiftet 2024.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
3 stavs eikeparkett.

---

Veggflater:
Malte flater, tapet.
Veggflater i stue, kjøkken og gang malt 2023.
Soverom malt 2021.

---

Himlinger består av:
Malte plater. Malt trepanel i kontor. Synlige trebjelker i stue.
Største takhøyde i stue = 3,42

---

Etasjeskillere i trebjelkelag.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Peis med omramming og glassdør i stue.
Peis ikke brukt av eier siden kjøp 2016.

Pipeløp i gården rehabilitert 2012 iht. eier.

Malte trefyllingsdører.

Skyvedørsgarderobe i entre, hovedsoverom og vaskerom.
Garderobeskap i gjestesoverom.
Garderobe og benkesklap i kontor.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Innredet med innmurt flislagt badekar. Dusjvegg i herdet glass.
Heltre benkeplate med servant og underskuffer.
Speil og lysarmatur over servant. Gulvmontert toalett.
Flislagte vegger og gulv. Varmekabler i gulvet.
Elektrisk styrt vifte fra 2023 og tilluft via dørterskel.
Hulltaking tatt utenfor våtsonen. Ikke optimal plass for kontroll av konstruksjon.
Hulltakning ble tatt fra gang til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Innredet med blandebatteri på vegg. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Malt linoleum på gulv. Mosaikkfliser på vegg.
Skyvedørsgarderobe.
Takventil.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med hvite glatte fronter. Granitt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt keramisk platetopp.
Sokkelskuffer.
Fliser over benk.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken og hvitevarer fra 2006.
kjøkken fra HTH.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige kobberrør / kobberør med plastkappe.
Hovedstoppkran plassert i garderobe, vaskerom.
Avløpsrør er hovedsakelig innebygget i konstruksjonen og er ikke mulig å kontrollere.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Elektrisk. Varmekabler på bad.



Pilestredet 70, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 123
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Beskrivelse av eiendommen

Vedfyring med peis.
Panelovner i stue og gjestesoverom fra 2023.

V. bereder 194 l fra 2019. Plassert i garderobe i vaskerom.

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Sikringskap plassert i entre/ gang.
Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet**

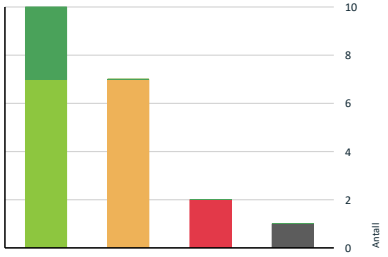
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Pilestredet 70, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 123
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

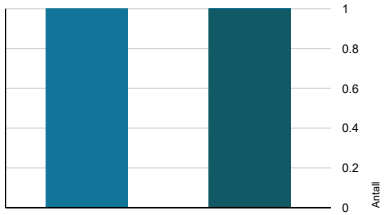
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

## Oppsummering av avvik

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

**Leilighet**

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 5. etasje / loftsetasje > Bad / wc > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 5. etasje / loftsetasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 5. etasje / loftsetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |



Pilestredet 70, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 123
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**
1891

**Kommentar**
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

**Anvendelse**
Benyttes som bolig for eier

**Standard**
Normal standard

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1991 | Ombygging | Loftsleilighetene i gården ble etablert |

## UTVENDIG

### Bygning generelt

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur og fundamenter i mur. Bygning trolig fundamentert til stabile masser / fast grunn.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murkonstruksjon. Pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjon, trolig tekket med takplater. Taket besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

### TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1991.
Velux takvindu med 2 lags isolerglass.

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utskifting av vinduer på sikt må påregnes.

### TG 2 Dører

Entredør og dør til loft B30 (brannkvalifisert).
Terrasseskyvedør med 2 lags isolerglassfelt.

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Alder er i seg selv et symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt, osv.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dørene fungerer og det er ikke behov for tiltak pt.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra kjøkken. Gulv belagt med fliser. Sluk. Varmekabel i sluk.
Nederste bordkledning mot terrassegulv skiftet 2024.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Stedvis mangelfull fuging mellom fliser.
Sprekk / ris i en flis.
Sluk noe underdimensjonert iht. eier.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Lokal utbedring må påregnes.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvflater består av:
3 stavs eikeparkett.

---

Veggflater:
Malte flater, tapet.
Veggflater i stue, kjøkken og gang malt 2023.
Soverom malt 2021.

---

Himlinger består av:
Malte plater. Malt trepanel i kontor. Synlige trebjelker i stue.
Største takhøyde i stue = 3,42

---

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:



Pilestredet 70, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 123
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Stedvis slitasje og glipper på parkett i gjestesoverom, ellers normal brukssslitasje.
Knirk registrert i område ved dør til vaskerom.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand. Normalt behov for vedlikehold / overflatebehandling i forbindelse med eierskifte må påregnes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag.

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

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

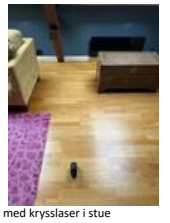


Foto viser nivellering med krysslaser i stue

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Pipe og ildsted

Peis med omramming og glassdør i stue.
Peis ikke brukt av eier siden kjøp 2016.
Pipeløp i gården rehabilitert 2012 iht. eier.

### TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dør til vaskerom tar ned i dørkarm.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Justere dør til vaskerom

### Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entre, hovedsoverom og vaskerom.
Garderobeskap i gjestesoverom.
Garderobe og benkeskap i kontor.

## VÅTROM

5. ETASJE / LOFTSETASJE > BAD / WC

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Innredet med innmurt flislagt badekar. Dusjvegg i herdet glass. Heltre benkeplate med servant og underskuffer.
Speil og lysarmatur over servant. Gulvmontert toalett.
Flislagte vegger og gulv. Varmekabler i gulvet.
Elektrisk styrt vifte fra 2023 og tilluft via dørterskel.

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Foto viser bad

# Tilstandsrapport



Foto viser sluk

5. ETASJE / LOFTSETASJE > BAD / WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking tatt utenfor våtsonen. Ikke optimal plass for kontroll av konstruksjon.
Hulltakning ble tatt fra gang til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i gang mot bad.

5. ETASJE / LOFTSETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Innredet med blandebatteri på vegg. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Malt linoleum på gulv. Mosaikkfliser på vegg.
Skyvedørsgarderobe.
Takventil.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vaskerom

5. ETASJE / LOFTSETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

5. ETASJE / LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Velutstyrt kjøkken med hvite glatte fronter. Granitt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt keramisk platetopp.
Sokkelskuffer.
Fliser over benk.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Kjøkken og hvitevarer fra 2006.
kjøkken fra HTH.



Vannlås under kjøkkenbenk.

5. ETASJE / LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**



Pilestredet 70, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 123
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Synlige kobberrør / kobberør med plastkappe.
Hovedstoppkran plassert i garderobe, vaskerom.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Avløpsrør**

Avløpsrør er hovedsakelig innebygget i konstruksjonen og er ikke mulig å kontrollere.

TG 1 **Ventilasjon**

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

TG 1 **Oppvarming**

Elektrisk. Varmekabler på bad.
Vedfyring med peis.
Panelovner i stue og gjestesoverom fra 2023.

TG 1 **Varmtvannstank**

V. bereder 194 l fra 2019. Plassert i garderobe i vaskerom.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 **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.*

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

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Sikringskap plassert i entre/ gang.
Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **El. vifte på bad montert 2023.**
   **De fleste stikk og brytere fra 2023.**
   **2 taklamper montert 2023.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på dekseler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

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

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

**Generell kommentar**

El. kontroll ble utført i februar 2020.
Nei. Ut i fra min kunnskap er det ikke behov for utvidet el□kontroll, men jeg er ikke el. fagmann og derfor ingen garantist.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

## TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**



Pilestredet 70, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 123
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# 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.




| | |
|---|---|
| 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).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>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. |

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 5. etasje / loftsetasje | 86 | 5 | | 91 | 8 |
| Kryploft | | | | | |
| **SUM** | **86** | **5** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **91** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 5. etasje / loftsetasje | Entré, Bad / wc, Vaskerom, Kjøkken, Stue - spisestue, Kontor, 2 soverom | Bod | |
| Kryploft | Kryploft | | |

**Kommentar**

Terrasse ca. 7,5 m² ut fra kjøkken.

Kryploft med adkomst nedfelbar stige i entre/gang. Lagringsplass. Kryploft ikke målbar areal ihht. NS-3940.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 4,6 m² på loft.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*



Pilestredet 70, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 123
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.5.2025 | Jan Gravdehaug | Takstingeniør |
| | Magne Grasto | Kunde |
| | Preben Bæraas Hansen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 216 | 123 | | 13 | 538.3 m² | Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal. | Ikke relevant |

**Adresse**
Pilestredet 70

**Hjemmelshaver**
Grasto Magne, Hansen Preben Bæraas

**Boligselskap**
Sameiet Pilestredet 70

**Eierandel**
83 / 1547

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt boligområde bestående av murgårder i kvartalsbebyggelse på Bislett med gode adkomstforhold. Kort vei til forretninger, skoler, barnehager og trikk-/bussforbindelser i alle retninger.
Gangavstand til Bogstadveien. Stensparken like ved.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

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

**Om tomten**

Opparbeidede indre avskjermet gårdsrom medheller og beplantning.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 5 450 000 | 2016 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 09.05.2025 | Egenerklæring gjennomgått og lest. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eiere som viste leilighet og ga opplysninger | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.05.2025 | |
| 2 | 16.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Pilestredet 70, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 123
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Pilestredet 70, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 123
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AI3775

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Grasto, Magne | 9578-5999-4-1316066 | 2025-05-09 13:33:06 |
| Hansen, Preben Bæraas | 9578-5999-4-1413046 | 2025-05-09 17:04:29 |

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
9. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0324/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Pilestredet 70, 0354 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Magne Grasto, Preben Bæraas Hansen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. mars 2016

**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: 76504274
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bytte av varmtvannstank ca. 2017, utført av Rørentreprenøren.

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

**Eventuell kommentar:** Arbeidet gikk kun på skifte av varmtvannstanken.

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

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Trappeløp B pusses opp i mai 2025, utføres av firma engasjert av styret (ukjent hvilket). Bytte av endel bord i vegg på terrassen pga. begynnende råte da det var manglende/lite lufting i underkant. Utført 2024 av Ronny Karlsen Håndtverkstjenester, etter bestilling fra sameiet. Vinduer i trappeløp A og B ble restaurert i 2024 av Vindusantikvaren. Større branntettingsarbeid utført hovedsakelig i kjeller ca. 2018. Utført av Firesafe, etter bestilling fra sameiet. Tidligere prospekt opplyser at det i 2012 ble pusset opp fasade, tak og pipeløp. Det er ukjent hvem som utførte dette. Tidligere prespekt opplyser at det i 2013 ble byttet avløpsrør og vannledning, samt at avfuktere ble installert i kjeller. Disse avfukterne ble igjen skiftet ut ca. 2020.

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

Nei

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektrofil, bytte av de fleste stikkontakter og brytere i leiligheten, bytte av belysning under kjøkkenskap, montert avtrekksvifte på bad samt byttet taklampe på vaskerom. Utført 2023.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 19.02.2020

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ukjent hvilket selskap som utførte da dette ble gjort gjennom sameiets forsikring. Et rør fra sluk på terrasse røyk og medførte noe vannskade i leilighet under. Røret ble skiftet samt varmekabel i nedløp muligens skiftet. Utført ca. vinteren 2021/2022.



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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Selve bygården er fra 1891. Leiligheten skal opprinnelig ha vært et tørkeloft som ble omgjort til leilighet i 1991. I tidligere prospekt oppgis det at det foreligger ferdigattest på leiligheten. Jeg kan ikke gå god for at arbeidet den gang ble godkjent eller hvem som utførte ombyggingen, men antar at dette foregikk på korrekt måte da ferdigattest skal foreligge.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Noen sprø fuger, samt enkelte fuger som har løsnet på bad. Noen få fliser som er sprukket på bad. Har ikke sett noen antydning til fuktskader eller liknende.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Peisen har ikke vært i bruk den tiden vi har bodd her.

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

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

**Beskriv:** Enkelte løse fliser på terrasse, samt noen manglende fuger. Terrasse er sameiets ansvar og skulle vært utbedret for et års tid siden. Noe underdimensjonert sluk på terrasse som krever noe hyppigere inspeksjon. Løst ved å sette en sil i sluket som letter vedlikeholdet. Mulig dette kan utbedres samtidig som sameiet ordner flisene.

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

**Eventuell kommentar:** El.kontroll utført i 2020 uten avvik. El.arbeider utført etter den tid gjort av faglært. Ingen utfordringer med sikringer som går.

**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?**
Ja

**Beskriv:** Et rør fra sluk på terrasse røyk og medførte noe vannskade i leilighet under. Røret ble skiftet samt varmekabel i nedløp muligens skiftet. Utført ca. vinteren 2021/2022.

**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?**
Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Takstrapport datert 22.02.2016.

**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?**
Ja

**Beskriv:** Arbeid med prosjektet "Nora" i Pilestredet 75 vil sannsynligvis medføre noe støy i perioder i oppstartsfasen.

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

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

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

**Beskriv:** Det har vært forslag til å skifte ut porttelefonanlegget samt gjøre en oppgradering av bakgården. Dette vil i så fall dekkes ved enkeltinnbetalinger fremfor å belaste felleutgiftene eller oppta lån.

**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 med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 14-0324/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Hansen, Preben Bæraas | 2025-05-09 | Grasto, Magne | 2025-05-09 |

Identifikasjon: bankID Hansen, Preben Bæraas

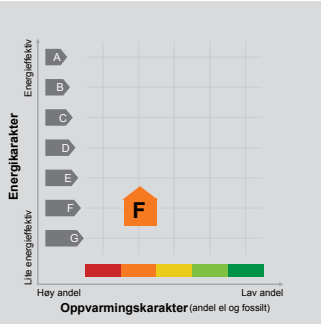
Identifikasjon: bankID Grasto, Magne

SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Pilestredet 70B |
| Postnummer | 0354 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | OSLO |
| Gårdsnummer | 216 |
| Bruksnummer | 123 |
| Seksjonsnummer | 13 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | |
| Bygningsnummer | |
| Bruksenhetsnummer | H0502 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-116799 |
| Dato | 08.05.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Luft kort og effektivt**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Spar strøm på kjøkkenet**

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.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1991 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 84 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Kine Fjerdingen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: k.fjerdingen@nordvikbolig.no

8507107 3066/13 08.05.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.05.2025.

**Boligselskap**: 3066, Sameiet Pilestredet 70
**Organisasjonsnr**: 897.495.562
**Eier**: Preben Bæraas Hansen Magne Grasto
**Leieobjekt**: 13
**Seksjonsnummer**: 0
**Adresse**: Pilestredet 70, 0354 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 76504274.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.150,– pr. md.

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. sameiets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi | Innberetnings-pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|---|---|
| Fås på lignings-kontoret | 1.238,- | 138,- | 17.988,- | 0,- |

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Kayadri Subramaniam, tlf: 22 86 82 56, e-post: kayadri.subramaniam@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Geir Terje Ruud, e-post: gtruud@gmail.com.

### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

### Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Geir Terje Ruud Pilestredet 70, 354 OSLO, e-post: gtruud@gmail.com. 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.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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

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

### Elektronisk kommunikasjon:

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

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

### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Årsmøte 2024

3066 Sameiet Pilestredet 70

OBOS

BESKYT
TET



## Til seksjonseierne i Sameiet Pilestredet 70

**Velkommen til årsmøte, Onsdag 29. Mai 2024 kl. 18.00 i Bislet Bilutleies lokaler.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Pilestredet 70 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYT
TET

# Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Pilestredet 70**
**avholdes Onsdag 29. mai 2024 kl.18.00 i Bislet Bilutleies lokaler**

**Til behandling foreligger:**

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Endring av felleskostnader
   - **B)** Endring i vedtekter

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 3 styremedlemmer for [antall] år
   - **C)** Valg av 1 varamedlemmer for [antall] år
   - **D)** Styret fungerer som valgkomité
   - **E)** Brannansvarlig

Oslo, 10. mai. 2024
Styret i Sameiet Pilestredet 70

Geir Terje Ruud Lasse Dahl Unni Jenssen Mie Kruse Johnsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYT
TET



# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Geir Terje Ruud | Pilestredet 70 |
| Styremedlem | Lasse Dahl | Nordengstubben 2 |
| Styremedlem | Unni Jenssen | Pilestredet 70 |
| Styremedlem | Mie Kruse Johnsen | Pilestredet 70 |
| Varamedlem | Knut Erik Bjerke | Pilestredet 70 |
| Brannansvarlig | Magne Grasto | Pilestredet 70 |

**Valgkomiteen**
Styret virker som valgkomité

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styret kan kontaktes på e-post: sameiet.p70@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på telefon til styreleder.

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Sameiet Pilestredet 70**
Sameiet består av 15 seksjoner.
Sameiet Pilestredet 70 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 897495562, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
216 123

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Pilestredet 70 har Ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets har ingen revisor.

**Styrets arbeid**
Styret har hatt fire styremøter i perioden, ved siden av løpende kontakt på mail, telefon og uformelle, fysiske møter.

BESKYT
TET

Det siste året har Sameiet Pilestredet 70 gått fra å ha over tre millioner kroner i fellesgjeld, til å ha null, noe som har påvirket økonomien positivt.

Styret ønsker å fortsette å fordele vedlikeholds- og utbedringskostnader blant sameierne, i stedet for å ta opp lån til lite gunstig rente. Tradisjonelt har renten vært minst en prosent høyere hvis sameiet tar opp lån, i forhold til det alle kan få hver for seg. Totalkostnaden for den enkelte går dermed ned.

De viktigste oppgavene for styret det siste året, etter at sanering av gjeld ble gjennomført har vært:

- Utbedring av fuktskader på takterrasser. Der er det gjennomført overflatearbeid av håndverkere i april og mai 2024. De berørte sameiere har selv tatt på seg arbeidet med å male det som er skiftet ut av treverk, for å spare utgifter til håndverkere. Det er trolig behov for et større arbeid som går dypere i løpet av noen år, men vi valgte en rimelig løsning denne gang. Takterrasser er fellesskapets ansvar, på samme måte som tak og yttervegger er det.
- Tilbud på utskifting av dørtelefoner og -anlegg. Det har vært flere utfordringer med ringeklokker og døråpnere gjennom årene. Det gjelder også det siste året. Vi har innhentet tilbud både på enkel endring der vi beholder eksisterende ledningsnett og på større utskifting der det kan bli helt nytt elektronisk system, der dørene kan styres fra mobiltelefon. De siste månedene har dørene virket fornuftig, så vi har ikke foretatt beslutning om å gå videre med noen av tilbudene. Vi vil orientere sameierne dersom det blir aktuelt å gjenoppta tråden.
- Tilbud på oppussing av oppganger. Spesielt oppgang B er veldig slitt og har store skader, først og fremst i den nederste del der veggene bærer preg av stor uforsiktighet når det er båret ting opp og ned. Oppgang A er klart bedre, men kan også ha glede av en overflateoppussing i løpet av noen år. Vi vil trolig innstille på at oppgang B pusses opp i kommende styreperiode.
- Tilbud på utbedring av ytterdører. Dørene til begge oppganger og til kjelleren har betydelige skader. Vi får tilbud på dette og vil vurdere om det skal settes i gang arbeid, trolig samtidig med oppussing av oppgang B.
- Kostnadsoversikt. Det pleier å være noe å hente på å skifte leverandører på forsikring, TV/Internett osv. Vi har ikke funnet grunn til å endre noe det siste året, men jobber videre med det også i kommende styreperiode.
- Økonomi. Vi skrudde ned felleskostnader betydelig ved siste årsmøte. For øyeblikket går det mer penger ut av konto enn det vi får inn, så vi vil måtte øke felleskostnadene noe den kommende periode.
- Brannvern. Det jobbes kontinuerlig med brannvern, blant annet ved inspeksjon der det som hindrer fri ferdsel i rømningsveiene fjernes. Det er enkelte utløsninger av røykvarslere, gjerne ved matlaging. De fleste stanses hurtig ved utlufting. En større, nattlig brannalarm som ble utløst ved uforsiktig arbeid i kjelleren på senvinteren 2024 skapte uro blant flere beboere. Det er ikke i tråd med vedtektene å drive verkstedvirksomhet i kjelleren, spesielt ikke når beboerne forstyrres av det.
- Byggearbeid i nabolaget. Pilestredet 75 skal rives og erstattes av et leilighetsbygg med 60 enheter. Arbeidet starter høsten 2024. Det foretas videofilming av vår gård, for å kunne dokumentere det hvis det kommer skader hos oss på grunn av arbeidet over krysset.
- Det er arrangert to dugnader i perioden, der de fleste sameiere stiller opp og de som ikke har anledning påtar seg andre oppgaver. På vårdugnaden i april 2024 ble det arrangert grilling etter avsluttet arbeid.

BESKYT
TET



Fremtidige planer:

- Som nevnt over har styret i sameiet begynt å se på muligheten for å foreta opppussing av først og fremst oppgang B, samt inngangsdører.
- Det er også grunn til å regne med at dørtelefoner og låssystem bør skiftes ut i løpet av noen år.
- Kostnader ved det nevnte, eller ved uforutsette kostnader, vil bli fordelt på sameierne med en engangsregning.

BESKYT
TET

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadsøkningen i samfunnet er noe over det forventede.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var ca kr 147.000.

BESKYT
TET



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet kostnader i Sameiets budsjett. Eventuelle vedlikeholdskostnader fordeles på sameierne.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Pilestredet 70.

### Lån

Sameiet Pilestredet 70 har ikke lån. Det siste ble nedbetalt i 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene økes fra 1. august 2024, fra ca 39 til 50 kroner per kvadratmeter per måned, med forbehold om at det kan komme behov for en mindre tilleggsinnbetaling i forkant.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYT
TET

## SAMEIET PILESTREDET 70
## ORG.NR. 897 495 562, KUNDENR. 3066

### RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 - | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 847 048 | 908 928 | 0 | 9282000 |
| Andre inntekter | 3 | 3 197 035 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 044 083** | **908 928** | **0** | **0** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -4 512 | -4 512 | 0 | 50000 |
| Styrehonorar | 5 | -32 000 | -32 000 | 0 | 32000 |
| Regnskapsførerhonorar | | -31 374 | -30 166 | 0 | 33000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -6 125 | -1 800 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -64 071 | -297 344 | 0 | 50000 |
| Forsikringer | | -235 141 | -207 318 | 0 | 250000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -262 226 | -222 195 | 0 | 280000 |
| Energi/fyring | | -56 070 | -65 224 | 0 | 75000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -89 705 | -77 030 | 0 | 95000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -46 574 | -32 086 | 0 | 50000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-827 798** | **-969 676** | **0** | **915000** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **3 216 285** | **-60 748** | **0** | **13200** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 33 089 | 20 192 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -131 081 | -138 951 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-97 992** | **-118 759** | **0** | **0** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **3 118 293** | **-179 507** | **0** | **0** |

| Overføringer: | | |
|---|---|---|
| Til opptjent egenkapital | 200 475 | 0 |
| Udekket tap | 0 | -179 507 |
| Reduksjon udekket tap | 2 917 818 | 0 |



BESKYT
TET



## ORG.NR. 897 495 562, KUNDENR. 3066

### BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 13 222 |
| Kundefordringer | | 0 | 1 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 102 240 | 106 649 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 147 212 | 94 634 |
| Innestående i andre banker | | 0 | 79 575 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **249 452** | **294 081** |
| **SUM EIENDELER** | | **249 452** | **294 081** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 200 475 | 0 |
| Udekket tap | | 0 | -2 917 818 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **200 475** | **-2 917 818** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 12 | 0 | 3 083 820 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **0** | **3 083 820** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 24 721 | 9 585 |
| Leverandørgjeld | | 24 255 | 96 628 |

BESKYT
TET

| | | |
|---|---|---|
| Påløpte renter | 0 | 3 857 |
| Påløpte avdrag | 0 | 3 695 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0 | 14 315 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | **48 976** | **128 080** |
| | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | **249 452** | **294 081** |
| | | |
| Pantstillelse | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 0 | 0 |

Oslo, 10.mai .2024
Styret i Sameiet Pilestredet 70

Geir Terje Ruud Lasse Dahl Unni Jenssen

Mie Kruse Johnsen

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**NOTE: 2**

BESKYT
TET



| **INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | |
|---|---|
| Felleskostnader | 845 848 |
| Vaskeri | 1 200 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **847 048** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Midler til å nedbetale på fellesgjeld | 3 036 335 |
| Ekstraordinær innbetaling | 154 700 |
| Nøkler | 6 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **3 197 035** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -4 512 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-4 512** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 32 000.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 125 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-6 125** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -25 107 |
| Drift/vedlikehold VVS | -19 645 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -390 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -18 930 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-64 071** |

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -156 935 |
| Feieavgift | -2 168 |
| Renovasjonsavgift | -103 123 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-262 226** |

BESKYT
TET

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renhold ved firmaer | -34 000 |
| Andre fremmede tjenester | -7 380 |
| Kontingenter | -1 990 |
| Bank- og kortgebyr | -3 204 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-46 574** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 008 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 162 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 19 477 |
| Andre renteinntekter | 9 442 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **33 089** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i DNB | -131 081 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-131 081** |

**NOTE: 12**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2019 | -3 800 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 716 180 | |
| Nedbetalt i år | 3 083 820 | |
| | | 0 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **0** |

BESKYT
TET



**[INNKOMNE FORSLAG]**

**Endring i felleskostnader.**

Styret kuttet felleskostnader betydelig 1. september 2023, som et resultat av at sameiets lån ble innfridd. Prisvekst og kostnadsvekst har vært stor de siste årene, så med nåværende innbetaling vil sameiet gå med ca 200.000 kroner i underskudd.

**Forslag**: Felleskostnader settes til 50 kroner per kvadratmeter per måned, gjeldende fra 1. august 2024.

**Endring i vedtekter**:

Vi foreslår følgende tillegg til vedtektene, for å presisere at sameiets fellesareal ikke brukes så det er til sjenanse for andre beboere.

8. Fellesareal, inkludert boder, skal ikke brukes på en måte som er til sjenanse for beboerne. Bodene skal benyttes til lagring, ikke være oppholdssted eller brukes til næring eller annen kontinuerlig virksomhet, slik det fremgår av eierseksjonsloven §39.

Se vedlagt eksisterende vedtekter og forslag nye vedtekter.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Geir Terje Ruud

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Unni Jenssen
Knut Bjerke
Lasse Dahl

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**
Forslag kommer på årsmøtet

**D. Som brannansvarlig for 1 år foreslås:**
Magne Grasto

BESKYT
TET

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76504274. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

Vi viser til redegjørelse om behov for oppgradering av oppgang B og kanskje et behov for å gjøre endringer på lås- og dørtelefonsystem.

BESKYT
TET

BESKYT
TET

**3066 Sameiet Pilestredet 70**

# REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Leilighetsnummer:**

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

**Eierens underskrift og dato:**

.....
.....
**(Eierens underskrift)** **(Dato)**

BESKYT
TET



BESKYT
TET

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYT
TET

PROTOKOLL GENERALFORSAMLING I SAMEIET PILESTREDET 70

Bislet Bilutleie
29/5-2024

Generalforsamlingen ble satt med syv sameiere representert, pluss en fullmakt. Tilsammen åtte av 15 enheter var dermed representert. Møteinnkallingen som var gjort via Vibbo og mail ble godkjent.

Styreleder Geir Terje Ruud ble valgt til møteleder og referent.

Turid Brenden ble valgt til å signere protokoll.

**Årsrapport og regnskap for 2023**

Det var ingen merknader til årsrapport og regnskap, så det ble godkjent slik det ligger i innkallingen til årsmøtet.

**Godtgjørelse til styret**

Det er ikke foreslått endring i godtgjørelse til styret. Den ble sist endret i 2021.

**Forslag:**

**Endring av felleskostnader.**

Styret foreslår å øke felleskostnader til 50 kroner per kvadratmeter per måned, for å komme i mål med budsjettet. Økningen skjer fra 1. august.

Det ble kuttet til ca 38 kroner for et år siden, etter at et stort lån ble nedbetalt. Men økte kostnader på alt fra forsikring til kommunale avgifter har økt behovet for øke inntektene, for ikke å gå i minus.

Forslaget ble vedtatt.

Det ble også foreslått at styret skal be om en engangssum på ca 150.000 kroner, ca 10 kroner per kvadratmeter, for å få unna regninger som kommer i de kommende måneder.

**Endring av vedtekter.**

Det ble presentert et forslag om en vedtektsendring, for å hindre at fellesareal og boder brukes slik at det er til sjenanse for sameierne.

Forslaget kunne ikke behandles, da det krever at to tredeler av sameierne stemmer for et slik forslag.

Det blir innkalt til ekstraordinært sameiermøte snarest mulig. Der er det viktig at sameierne møter opp eller gir fullmakt så andre kan steme for dem.

**VALG**

**Styre er valgkomité og hadde lagt frem følgende forslag om styreleder og styremedlemmer:**

**A)** Valg av styreleder for 1 år
Geir Terje Ruud.

**B)** Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
Unni Jenssen, Knut Bjerke, Lasse Dahl

Styreleder og -medlemmer ble valgt enstemmig

**C)** Valg av 1 varamedlem for 1 år
Preben Hansen ble foreslått på møtet og valgt enstemmig.

**D)** Styret fungerer som valgkomité.

**E)** Brannansvarlig.
Magne Grasto fortsetter som brannansvarlig

**Orientering.**

Det ble orientert muntlig om det som også var nevnt i årtsrapporten.

Når det gjelder byggeprosjektet i Pilestredet 75, så ble det delt kunnskap om det som skal skje. Det viktigste for sameierne er at Rambøll mandag 3. Juni kl 9.00-11.30 vil foreta videobefaring av leilighetene i Pilestredet 70, slik at det finnes dokumentasjon hvis det mot formodning blir skader på vår eiendom. Det er foretatt befaring i en håndfull leiligheter.

De som ikke er hjemme kan levere godt merket nøkkel til Bislet Bilutleie senest 08.45 mandag morgen, 3. juni.

Møtet ble hevet etter 50 minutter.

Turid Brenden

Turid Brenden

Geir Terje Ruud

Geir Terje Ruud

# HUSORDENSREGLER

# FOR SAMEIET PILESTREDET 70

Husordensreglene har til hensikt å skape et hyggelig forhold mellom både sameiet og leietakere, samt verne om fast eiendom, anlegg og felles utstyr.

Skal vi oppnå et trivelig bomiljø er det nødvendig at beboerne respekterer gjeldende regler og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre.

Da fellesutgifter i forbindelse med reparasjon, vedlikehold og renovasjon av gåren blir utliknet på hver enkelt seksjon, plikter alle til å medvirke til at utgiftene holdes nede.

I forbindelse med beboelsessituasjonen er det enkelte forhold som bør understrekes. Alle sameiere og leietakere bes å overholde og være behjelpelige med å påse at følgende etterfølges:

**YTRE ORDEN**

Alt avfall som kastes i søppelkassene må pakkes godt inn. Søl må unngås. Det må utvises forsiktighet når det gjelder glass, dette kastes i returpunkt ved lyskryss i Sporveisgata. Brennbart materiale leveres på gjenbruksstasjoner.

Ved røyking, skal sneiper kastes i de dertil oppstilte beholdere og ikke kastes på bakken. Det er strengt forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer.

Større papiremballasje rives i mindre biter før de legges i papirsøppelkassen. I den grad dette ikke lar seg gjøre, plikter den enkelte sameier/leietaker til å sørge for bortkjøring av eget avfall. Dette skal skje umiddelbart. Inngangspartiet og andre fellesarealer skal **IKKE** benyttes til mellomlagring, med mindre annet er avklart med styret.

Hovedinngangsdøren og inngangsdører til øvrige fellesarealer skal **ALLTID** være låst. Åpnes dørene for ukjente, f.eks. håndverkere, skal man gå ned og se at vedkommende har noe i gården å gjøre.

Motoriserte kjøretøy (slik som moped, motorsykkel eller lignende) skal i henhold til brannsikringsforskrifter **IKKE** parkeres inne i gården.

Husdyr skal IKKE under noen omstendigheter oppholde seg i fellesarealene **UTEN Å VÆRE I BÅND**. Det er ikke tillatt å bruke bakgården som luftegård for husdyrene. Eier forplikter til å sørge for at husdyret ikke er til bry for andre beboere. Om nødvendig plikter eieren å gjøre rent etter husdyret i fellesarealer.

Trapp- og kjelleroppganger skal ikke benyttes til sykler, barnevogner, sportsutstyr eller lignende.

Det er ikke tillatt å kaste reklamemateriell ved postkassene, hver sameier/leietaker må selv kaste dette i papirsøppelkassene.

En hyggelig gest i forhold til din nabo er å ta inn eventuelle aviser og reklamemateriell som måtte ligge på dørmatta mens naboen er borte.

**FELLESROM**

Bruk av åpen flamme, fyrstikker o.l. er forbudt i alle innendørs fellesarealer.

I den kalde årstiden må kjellervindu og dører være forsvarlig lukket.
All nødvendig lufting må skje med forsiktighet. Det er viktig at kjellerventiler ikke blir tildekket året rundt.

**INDRE ORDEN**

Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er fraflyttende eller tilflyttende sameier (leieboer) selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av flyttingen.

Uten sameiets samtykke er det forbudt å anbringe plakater, male vegger, sette opp skilter eller lignende.

Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis det er til bry for naboer.

Mellom klokken 23:00 og klokken 07:00 skal det være mest mulig ro.
Under selskaper i dette tidsrom må det vises hensyn til naboer ved å unngå høyrøstet, høy musikk og annet bråk. For øvrig må høyttalere innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

Arbeider i leilighetene, lagre eller fellesarealer, som hamring og drillboring må ikke forekomme senere enn kl. 21 på hverdager og etter kl. 18 på lørdag og søndag.

VVS-installasjoner som lekker eller lager støy må umiddelbart bringes i orden.

Toalettene må ikke benyttes til avfall. Det er strengt forbudt å kaste kluter, bleier, sanitetsbind eller lignende i toalettet. Dette kan forårsake tilstopping i


Sensitivitet: Begrenset

avløpene med derpå følgende store utgifter. Avfall av denne type må pakkes godt inn og kastes i søppelkassene.

Alle seksjoner har ansvar for vask av trapper og inngangsparti, med mindre annet ikke er opplyst.

Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på uaktsomhet. Sameieren er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av samtlige i egen husstand, fremleietaker eller andre sameieren har gitt adgang til leiligheten.

Aktiviteter som foregår i egen seksjon, lager eller fellesarealer i regi av beboer, som genererer skitt, lukt, støv osv. som er til sjenanse for øvrige beboere skal ikke forekomme. Skjer dette skal beboer for egen regning utbedre dette umiddelbart. Om dette ikke utføres innen gitt frist fra sameiet vil nødvendig utbedring gjøres på aktuell seksjonseiers regning.

Elektriske apparater, f.eks. kjøle-/fryseskap, varmtvannstanker osv. som beboerne anbringer på fast basis i eget lager skal av fagkyndig tilkobles aktuell seksjonseiers eget elektriske anlegg med dertil tilhørende strømmåler.

**BRANNVERN**

Lading av elektriske sykler, sparkesykler o.l. skal ikke forekomme i lagre, trappeløp eller bakgård.

Enhver seksjonseier/beboer plikter å sette seg inn i den til enhver tid gjeldende branninstruks for sameiet, samt bidra til å senke sannsynligheten for at brann oppstår i egen seksjon og benyttet fellesareal.

Enhver seksjonseier/beboer plikter å bidra til sameiets brannvernsarbeid ved å ikke svekke brannskiller, påse at eget brannslukningsapparat vedlikeholdes samt stille eget areale tilgjengelig ved kontroll av brannalarmanlegget.

I følge eierseksjonslovens §26 kan en sameier som misligholder sine forpliktelser ovenfor de andre sameierne, med seks måneders varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

Revidert 09.06.2022, etter endringer vedtatt ved årsmøte/generalforsamling av 08.06.2022.

Sensitivitet: Begrenset

# VEDTEKTER
## FOR SAMEIET PILESTREDET 70, gnr. 216, bnr. 123

### A. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Eierseksjonslovens bestemmelser får anvendelse på sameiet så fremt ikke noe annet er bestemt nedenfor.
2. Sameierne har det innvendige vedlikehold av det lokale de disponerer. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at lokalet er i god og forsvarlig stand. Sameierne står selv for utskifting av vinduer i egen bruksenhet og utgiftene dekkes av den aktuelle sameier direkte. For øvrig gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven. Det ytre vedlikehold påhviler sameiet.
3. Det er utarbeidet husordensregler for bruk og vedlikehold av fellesarealer og fellesrom. Husordensreglene har til hensikt å skape et hyggelig forhold mellom sameiet og seksjonseierne/beboerne, samt verne om fast eiendom, anlegg og felles utstyr.
4. Sameiets utgifter, herunder f.eks. alle forsikringspremier, kostnader til ytre vedlikehold og utbedring av eventuelle skader, samt honorarer, offentlige avgifter og skatter m.m. utliknes på sameierne i henhold til fastsatt sameiebrøk. Brøken bygger på bruksenhetens antall kvadratmeter, samt at næringseiendom har dobbel vekt. Brøken fastsettes således:

| Seksjonsnummer | Etasjenr. | Antall kvm. | Brøk basert på kvm. |
|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 71 | 71/1547 |
| 2 | 1 (næring) | 150 x 2 | 300/1547 |
| 3 | 1 | 40 | 40/1547 |
| 4 | 2 | 71 | 71/1547 |
| 5 | 2 | 124 | 124/1547 |
| 6 | 2 | 114 | 114/1547 |
| 7 | 3 | 71 | 71/1547 |
| 8 | 3 | 124 | 124/1547 |
| 9 | 3 | 114 | 114/1547 |
| 10 | 4 | 71 | 71/1547 |
| 11 | 4 | 124 | 124/1547 |
| 12 | 4 | 114 | 114/1547 |
| 13 | 5 | 83 | 83/1547 |
| 14 | 5 | 35 | 35/1547 |
| 15 | 5 | 91 | 91/1547 |
| | | 1547 | |

Sameiebrøkene kan kun endres ved enstemmig vedtak blant samtlige sameiere.

5. Medfører en enkelt sameiers bruk eller påkostninger i lokalene at driftsutgiftene stiger, for eksempel ved at beregningsgrunnlaget for skatter, avgifter, assuranse osv. øker, eller det påløper ekstra vedlikeholdskostnader eller lignende, skal disse særlige utgifter belastes den aktuelle sameier direkte. Vedtak om dette treffes av sameiermøtet.
6. Styret fastsetter hvert år et budsjett for innkreving av sameiernes bidrag, som skal skje ukrevet forskuddsvis med like store beløp innen den 1. hver måned. Bidraget kan også betales for lengre tid av gangen. Det forutsettes at innbetalingen skjer innen fristen for den første måneden det betales for.
7. Sameiet kan oppta felles lån, så vel som legge opp fonds. I den utstrekning det stiftes gjeld, er hver sameier ansvarlig for sin andel av gjelden i henhold til sameiebrøken, i samsvar med Eierseksjonslovens bestemmelser til enhver tid.
8. Til sikkerhet for riktig betaling av sameiernes andel av fellesutgiftene, samt for ethvert annet rettskrav for sameiet overfor sameierne, har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon for et beløp begrenset til det som til enhver tid angis i Eierseksjonsloven.
9. Overdragelse og bortleie av seksjonen skal forhåndsgodkjennes av sameiestyret. Godkjennelse må meddeles på forhånd, men kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Sameiets forretningsfører har inntil videre fullmakt til å meddele slik godkjennelse på vegne av styret.
10. Skal det foretas bygningsmessige arbeider av en slik art i en seksjon, at forholdene i andre deler av eiendommen kan bli midlertidig eller permanent påvirket, skal sameiestyrets (og i nødvendig grad bygningsmyndighetenes) samtykke innhentes før arbeidene startes. Samtykket kan bare nektes på saklig grunnlag.
11. All kommunikasjon mellom sameiet og dets seksjonseiere/beboere skal foregå elektronisk, det vil si pr. mail til sameiets oppgitte mailadresse, eller på annen oppgitt kommunikasjonsplattform (for eksempel Vibbo.no). Informasjon delt pr. mail eller på annen oppgitt kommunikasjonsplattform er å anse som korrekt formidlet til seksjonseier.

    Samtlige seksjonseiere er forpliktet til å holde sin kontaktinformasjon oppdatert.
12. Sameiets vedtekter kan endres ved minst 2/3 flertall på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

**B. SAMEIETS FORVALTNING**

13. Den daglige ledelse av sameiet forestås av et styre på 3-5 medlemmer og 0-2 varamedlemmer, etter sameiermøtets valg. Styremedlemmene skal være sameiere eller familiemedlem av sameier.
14. Sameiet forpliktes ved underskrift av det samlede styret.

Revidert 09.06.2022, etter endringer vedtatt i årsmøte/generalforsamling 08.06.2022

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0324/25
Vår referanse: 3748220/26368241
Bestilling: C3 2025-05-09 (6) 4

Dato
09.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 13408 | 105 | 15.3.1991 | PANTEFRAFALL<br>RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL<br>RESEK/TILLEGGSSEK |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 216 | 123 | 0 | 1 |

[V] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØ

Doknr. 13408 Tinglyst 15.03.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

15 MRS 91 013408

BYSKRIVEREN I OS

# BEGJÆRING OM TILLEGGSOPPDELING I EIERSEKSJONER

(Dokumentet skal efter tinglysning returneres til adv. J. Klaveness, Tordenskjoldsgt. 6, 0160 Oslo 1, tlf. 420615.)

**1. Eiendommen:** Gnr 216 Bnr 123 i Oslo, Pilestredet 70

**2. Hjemmelshavere:**

| Snr | Brøk | Navn | Personnr |
|---|---|---|---|
| 1 | 13 | Melanie Etchell | 120952 |
| 2 | 70 | Finn Dahl | 100341 |
| 3 | 10 | Per Torgeir Sønsterud | 010464 |
| 4 | 13 | Anne Thea Hval | 131260 |
| 5 | 24 | Anita Gulbrandsen Løken | 040759 |
| 6 | 20 | Knut Giæver | 210563 |
| | | Sverre Gaasrud | 181263 |
| 7 | 13 | Kjetil Berge | 101254 |
| 8 | 24 | Patrice Aufort | 060549 |
| 9 | 20 | Espen Uvholt | 020963 |
| | | Eva Gjøvikli | 110764 |
| 10 | 13 | Reidunn Arnesen | 270534 |
| 11 | 24 | Tora Dugstad | 150654 |
| | | Ola Rønnow | 021252 |
| 12 | 20 | Jan Birkeland | 061046 |

[redacted]

**3. Begjæring:** Eiendommens oppdeling i eierseksjoner begjæres endret, slik at tre nye bruksenheter på loftet får egne seksjonsnumre, jfr. vedlagte plantegninger og det nedenstående.

**4. Egenerklæring:** Sameiebrøken bygger fortsatt på det innbyrdes forhold mellom bruksenhetenes verdi. Eiendommen vil efter tilleggsoppdelingen fortsatt være oppdelt i så mange eierseksjoner som det er bruksenheter. Hver av de nye seksjonene har i henhold til approbasjon egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten. (Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jfr. straffelovens §§ 189-190).

**5. Vedlegg:** Plantegning av eiendommens loftsetasje, med de nye bruksenheter og seksjonsnumre inntegnet. De øvrige etasjeplaner og situasjonsplanen er uendret fra tidligere.



**6. Fordelingsliste:** De innbyrdes verdiforhold mellom seksjonene nr. 1-12 er uendret, da tellerne i sameiebrøkene beholdes uendret. Brøkens nevner endres fra 264 til 337.

| Snr | Brøk | Formål | (etg) |
|---|---|---|---|
| 1 | 13/337 | Bolig | (1) |
| 2 | 70/337 | Næring | (1) |
| 3 | 10/337 | Bolig | (1) |
| 4 | 13/337 | Bolig | (2) |
| 5 | 24/337 | Bolig | (2) |
| 6 | 20/337 | Bolig | (2) |
| 7 | 13/337 | Bolig | (3) |
| 8 | 24/337 | Bolig | (3) |
| 9 | 20/337 | Bolig | (3) |
| 10 | 13/337 | Bolig | (4) |
| 11 | 24/337 | Bolig | (4) |
| 12 | 20/337 | Bolig | (4) |
| 13 | 31/337 | Bolig | (5) |
| 14 | 11/337 | Bolig | (5) |
| 15 | 31/337 | Bolig | (5) |

337/337

**7. Supplerende tekst:** Sameiet har også i de nye seksjonene panterett for inntil kr. 50.000,- til sikkerhet for riktig innbetaling av sameiernes andeler av fellesutgiftene. Panteretten har prioritet bak 80% av seksjonens verdi til enhver tid.

Oslo, 30/1-91
**På vegne av sameierne, i henhold til fullmaktsbrev:**

Jørgen Klaveness

Advokat
JØRGEN KLAVENESS
Tordenskioldsgt. 6, Oslo 1

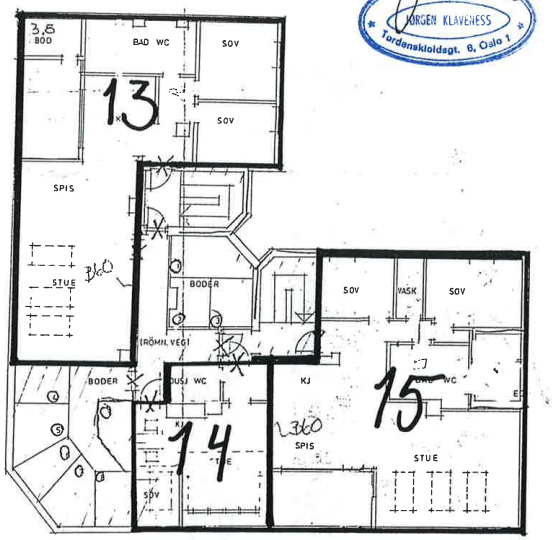
Vedlegg til begjæring om tilleggsoppdeling i eierseksjoner.
Gnr. 216 Bnr. 123 i Oslo, Pilestredet 70.

Side 1 av 1: Plantegning av eiendommens loftsetasje, med inntegnede seksjonsnumre.

Fellesareal er skravert. Øvrige etasjeplaner er ikke endret ved tilleggsoppdelingen.

Oslo, 22/1 1991
For sameiernes i henhold til fullmakt
Jørgen Klaveness

Rett avskrift bekreftes
JØRGEN KLAVENESS
Tordenskioldsgt. 6, Oslo 1



Returneres etter tinglysing til

# Begjæring[1] ~~om oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

**(stryk det som ikke passer)**

TINGLYST DAGBOKSNR. 57832 1. SEPT. 2003 OSLO SKIFTERETT OG RYGGE-VESTRE SORENSKRIVERI

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 216 | 123 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| | Se Vedlegg | |

Doknr 57832 Tinglyst: 12.09.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggsareal [6] | S.-nr | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggsareal [6] | S.-nr | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggsareal [6] | S.-nr | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggsareal [6] | S.-nr | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggsareal [6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 71 | | 13 | B | 83 | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | N | 300 | | 14 | B | 35 | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 40 | | 15 | B | 91 | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 71 | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 124 | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 114 | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 71 | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 124 | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 114 | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 71 | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 124 | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 114 | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 1547 = nevner: 1547

## 4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Sameiebrøkene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenhetor

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

## 6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Se Vedlegg | | |

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering** [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: Oslo 9/10 - 2001
Underskrift: Camilla Lannem

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|
| 216 | 123 | | 1-15 |

Oslo kommune

Dato: 4/9-2003
Stempel og underskrift: Bent Daniels
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



**Vedlegg til begjæring om reseksjonering**

**Eiendommen: gnr 216, bnr 123 i Oslo kommune.**
**Hjemmelshavere:**

| Fødselsnr | Eier | Snr |
|---|---|---|
| 201247 [redacted] | Svein Åge Johnsbråten | 1 |
| 100341 [redacted] | Finn Dahl | 2 |
| 100476 [redacted] | Camilla Lannem | 3 |
| 290774 [redacted] | Anne Møllendal Eikland | 4 |
| 160868 [redacted] | Ørjan Abelsnes | |
| 040759 [redacted] | Anita Guldbrandsen Løken | 5 |
| 280445 [redacted] | Tore Hartz | 6 |
| 101254 [redacted] | Kjetil Berge | 7 |
| 060549 [redacted] | Patrice Aufort | 8 |
| 270769 [redacted] | Thomas Seltzer | 9 |
| 280269 [redacted] | Kirsten Hodges | 10 |
| 221269 [redacted] | Knut Erik Bjerke | |
| 300562 [redacted] | Gitte Høilund Ruud | 11 |
| 100663 [redacted] | Geir Ruud | |
| 220465 [redacted] | Geir Øystein Haugen | 12 |
| 281269 [redacted] | Per Erik Hveem | 13 |
| 070972 [redacted] | Trine Lise Sandvik | |
| 051048 [redacted] | Tom Heier | 14 |
| 050956 [redacted] | Eva M. Lian | 15 |

**Signatur:**

| Sted/dato | Hjemmelshaver | Ektefelle/registrert partner |
|---|---|---|
| 26/2 03 | Svein Åge Johnsbråten | Ragnhild H. Johnsbråten |
| 6/2 - 2003 | Finn Dahl | |
| 6/2 - 2003 | Camilla Lannem | |
| 050303 | Ørjan Abelsnes | |
| 25/2-03 | Anita Guldbrandsen Løken | |
| 06/03/03 | Geir Øystein Haugen | |
| 050303 | Kjetil Berge | |
| 19/03/03 | Thomas Seltzer | |
| Oslo 24.03.03 | Kirsten Hodges | |
| Oslo 3/2 2003 | Knut Erik Bjerke | |
| Oslo 11/2-2003 | Geir Ruud | |
| Rena 8/4 2003 | Tore Hartz | Inger Hartz |
| Oslo 5/2-03 | Kjetil Berge | Trine Lise Sandvik |
| Kongsvinger | Tom Heier | Solveig Heier |
| Oslo 5/2-03 | Eva Lian | |

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0324/25
Vår referanse: 3748221/26368246
Bestilling: C3 2025-05-09 (6) 5

Dato
09.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 57832 | 105 | 12.9.2003 | RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 216 | 123 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

# Begjæring[1] ~~om oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

**(stryk det som ikke passer)**

57832

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

| Kommunenr.[1] | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 216 | 123 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| | Se Vedlegg | |

Dokmr 57832 Tinglyst 12.09.2003 Embl. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 71 | | 13 | B | 33 | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | N | 300 | | 14 | B | 35 | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 40 | | 15 | B | 91 | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 71 | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 124 | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 114 | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 71 | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 124 | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 114 | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 71 | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 124 | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 114 | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 1547 = nevner: 1547

## 4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Sameiebrøkene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

## 6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Se Vedlegg | | |

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering** [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: Oslo 9/10 - 2001
Underskrift: Eva Lian, Camilla Lannem

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|
| 216 | 123 | | 1-15 |

Oslo kommune

Dato: 4/9-2003
Stempel og underskrift: Berit Damsh

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



**Vedlegg til begjæring om reseksjonering**

Eiendommen: gnr 216, bnr 123 i Oslo kommune.
Hjemmelshavere:

| Fødselsnr | Eier | Snr |
|---|---|---|
| 201247[redacted] | Svein Åge Johnsbråten | 1 |
| 100341[redacted] | Finn Dahl | 2 |
| 100476[redacted] | Camilla Lannem | 3 |
| 290774[redacted] | Anne Møllendal Eikland<br>Ørjan Abelsnes | 4 |
| 160868[redacted] | | |
| 040759[redacted] | Anita Guldbrandsen Løken | 5 |
| 280445[redacted] | Tore Hartz | 6 |
| 101254[redacted] | Kjetil Berge | 7 |
| 060549[redacted] | Patrice Aufort | 8 |
| 270769[redacted] | Thomas Seltzer | 9 |
| 280269[redacted] | Kirsten Hodges<br>Knut Erik Bjerke | 10 |
| 221269[redacted] | | |
| 300562[redacted] | Gitte Høilund Ruud<br>Geir Ruud | 11 |
| 100663[redacted] | | |
| 220465[redacted] | Geir Øystein Haugen | 12 |
| 281269[redacted] | Per Erik Hveem<br>Trine Lise Sandvik | 13 |
| 070972[redacted] | | |
| 051048[redacted] | Tom Heier | 14 |
| 050956[redacted] | Eva M. Lian | 15 |

Signatur:

| Sted/dato | Hjemmelshaver | Ektefelle/registrert partner |
|---|---|---|
| 26/2 03 | Svein Åge Johnsbråten | Ragnhild M. Johnsbråten |
| 6/2-2003 | | |
| 6/2 - 2003 | Camilla Lannem | |
| 050303 | Ørjan | |
| 25/3-03 | Anita Guldbrandsen Løken | |
| 06/03/03-03 | Geir Øystein Haugen | |
| 050303 | | |
| 19/03/03 | | |
| 35c 24.03.03 | | |
| Oslo 5/4 2003 | Kirsten Hodges | |
| Oslo 11/2-2003 | Geir Ruud | |
| Rena 5/4 2003 | | Inger Hartz |
| Oslo 5/3-03 | | Trine Lise Sandvik |
| Kongsvinger | | Solveig Heier |
| Oslo 5/2-03 | Eva Lian | |

**OSLO KOMMUNE**
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

**FERDIGATTEST**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Loftsleiligheter / Bygård

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Pilestredet 70 | 216/0123 | 90/1420-M |

Byggherre
Vidar Rasmussen og Arne Hansen
Sandbergvn. 41

2150 ÅRNES

Ansvarshavende
Tom.H.R. Espetvedt
Skraneskogen 25

5060 SØREIDGREND

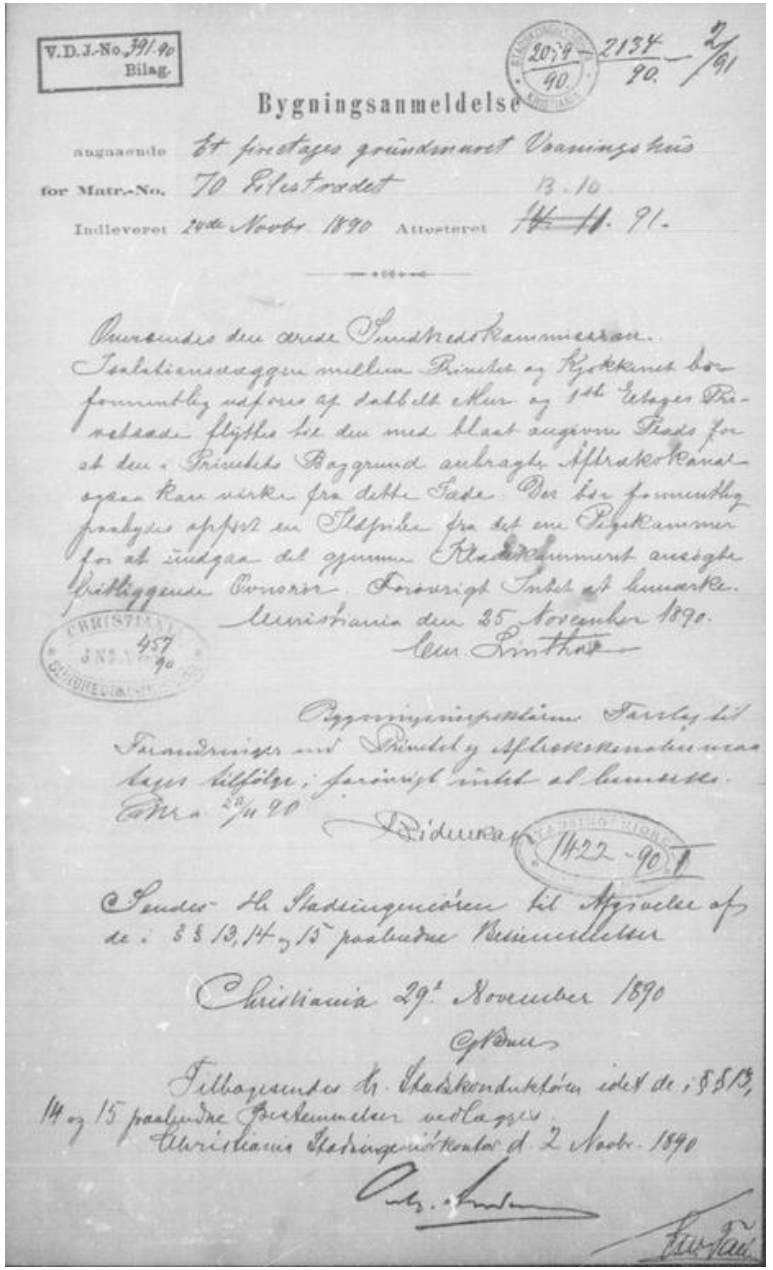
Dato 25.10.91

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

For bygningssjefen

Leif Solheim
Bygningsinspektør

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



V.D.J.-No. 391/90
Bilag.

2134 - 90. 2/91

# Bygningsanmeldelse

angaaende Et forslages grundmuret Vaaningshus
for Matr.-No. 70 Ullevaalsveien B. 10
Indleveret 24de Novbr 1890 Attesteret 14. 11. 91.

Overrendes den høie Stadskondukt-Kommission.
Tvistighedsaaggen mellem Grundeier og Kjøbmand Bor-
formindlig reises af dobbelt Mur og 1ste Etages Pla-
nerede Flytte til den med blaat angivne Plads for
at den i Grundeiers Paagrund anbragte Afløbskanal-
ogsaa Kan virke fra dette Sted. Der bør formindlig
fradømmes opført en Skillemur fra det ene Sidekammer
for at undgaa det gjennem Klædekammeret anbragte
Vindu paa nærliggende Grundeier. Forøvrigt Intet at bemærke.
Christiania den 25 November 1890.
Chr. Linthoe

CHRISTIANIA
457
JUST.
90

Bygningsinspektionen skriver til
Forandringer med Grundet og Afløbskanalen maa
lægges tilfølge, forøvrigt intet at bemærke.
Chra 29/11 90
Ridemann

1422 - 90

Sendes til Stadsingeniøren til Afgivelse af
de i §§ 13, 14 og 15 paatænkte Bestemmelser
Christiania 29de November 1890
Chr. Linthoe

Tilbagesendes til Stadskondukt-Kontoret idet de i §§ 13,
14 og 15 paatænkte Forskrifter vedlægges.
Christiania Stadsingeniørkontor d. 2 Novbr. 1890
Chr. Linthoe

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 22.09.2020

Deres ref.: Marius Pedersen | Vår ref.: 201915908-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nina Seehusen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | PILESTREDET 70 | Eiendom: | 216/123/0/0 |
| Tiltakshaver: | SAMEIET PILESTREDET 70 | Adresse: | v/HBRI AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | FIRESAFE TECH AS | Adresse: | Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Pilestredet 70

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 09.09.2020.**

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Nina Seehusen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET PILESTREDET 70, v/HBRI AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Nordvik

# Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0324/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Pilestredet 70 0354 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 216, bnr 123, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no