

Pilestredet 77



Velkommen til

Pilestredet 77



Salgsoppgaven produsert 1. mai 2025

Toppleilighet på Fagerborg

Særpreget leilighet på 107m² fra 2020 i signaturbygg|Privat, solrik takterrasse på 27m² med utsikt, heis & garasjepl.

Prisantydning	19 500 000,-
Fellesgjeld	5 182,-
Omkostninger	488 970,-
Totalpris	19 994 152,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 568,-
BRA-i	107 kvm
Totalt BRA	112 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020

Megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no

Megler 2	Siril Slorer Sloreby
Telefon	412 52 214
E-post	s.sloreby@nordvikbolig.no


P





Kort fortalt

- Velkommen til Pilestredet 77! - En særpreget og meget attraktiv topp-/ hjørneleilighet oppført i 2020, tegnet av den anerkjente Reiulf Ramstad Arkitekter.

- Prisbelønnet bygg fra 2020
- Fransk balkong & privat takterrasse med direkte adkomst fra leilighet og svært gode sol- og utsiktsforhold
- Smarte, møbelsnekrede løsninger, samt fine farge- og materialvalg
- Store, særpregede vindusflater med solskjærming
- Mastersuite med eget bad og walk-in closet
- Lave felleskostnader fjernvarme/ v.vann inkludert.
- Balansert ventilasjon
- Meget god takhøyde på ca. 2,7 meter
- 1 garasjeplass (el-lader) medfølger. Ekstra plass kan kjøpes for 1.250.
- Godt med lagringsplass i innvendig bod og ekstern kjellerbod
- Nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder som Stensparken
- En nydelig middag på Fager Bistro er bare en heistur unna

Arealer og innhold

BRA-i:	107 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	112 kvm
TBA:	27 kvm

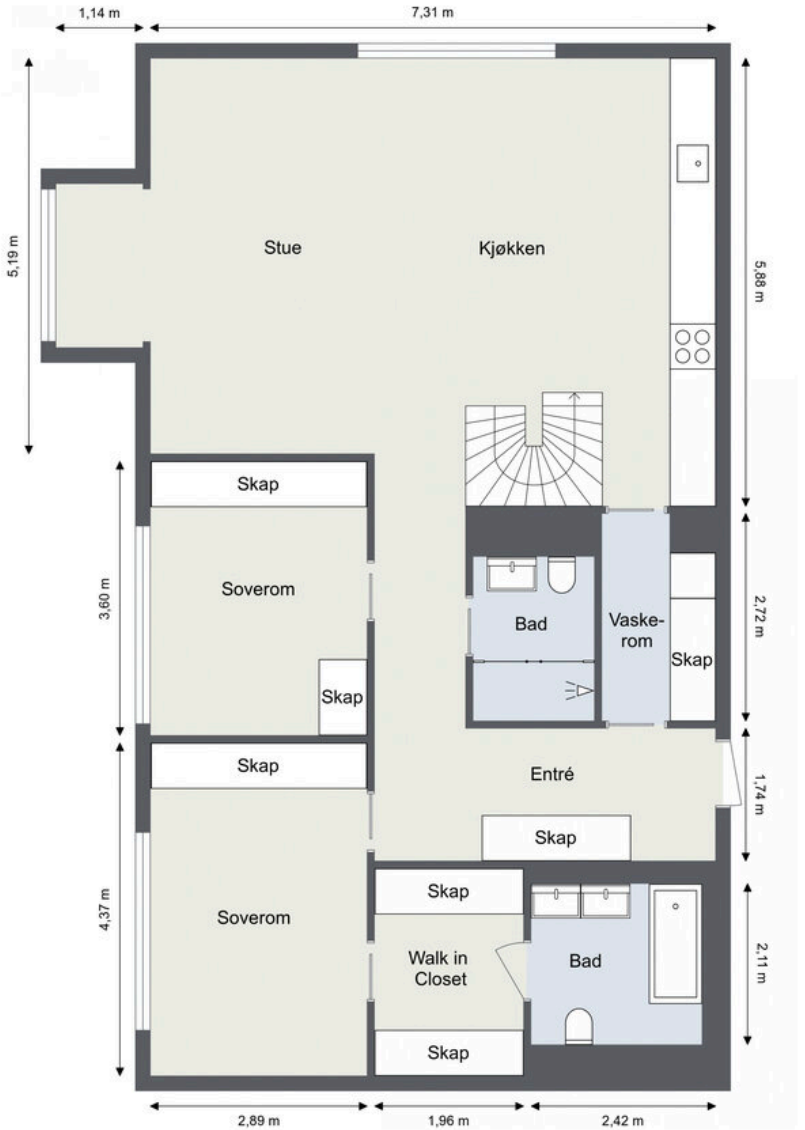
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad, Bod/walk in closet, Bod (i bruk som rom med
vaskemaskin), Entré, Gang
Total BRA: 101 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 6 kvm. Trapperom (også i bruk som kontor)
Total BRA: 6 kvm.
TBA: 27 kvm. Takterrasse parsell

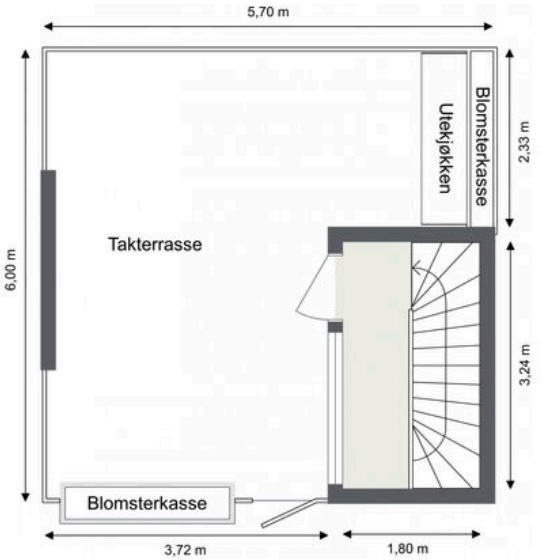
Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Tyder



Plantegning

Tyder



Plantegning takterrasse





































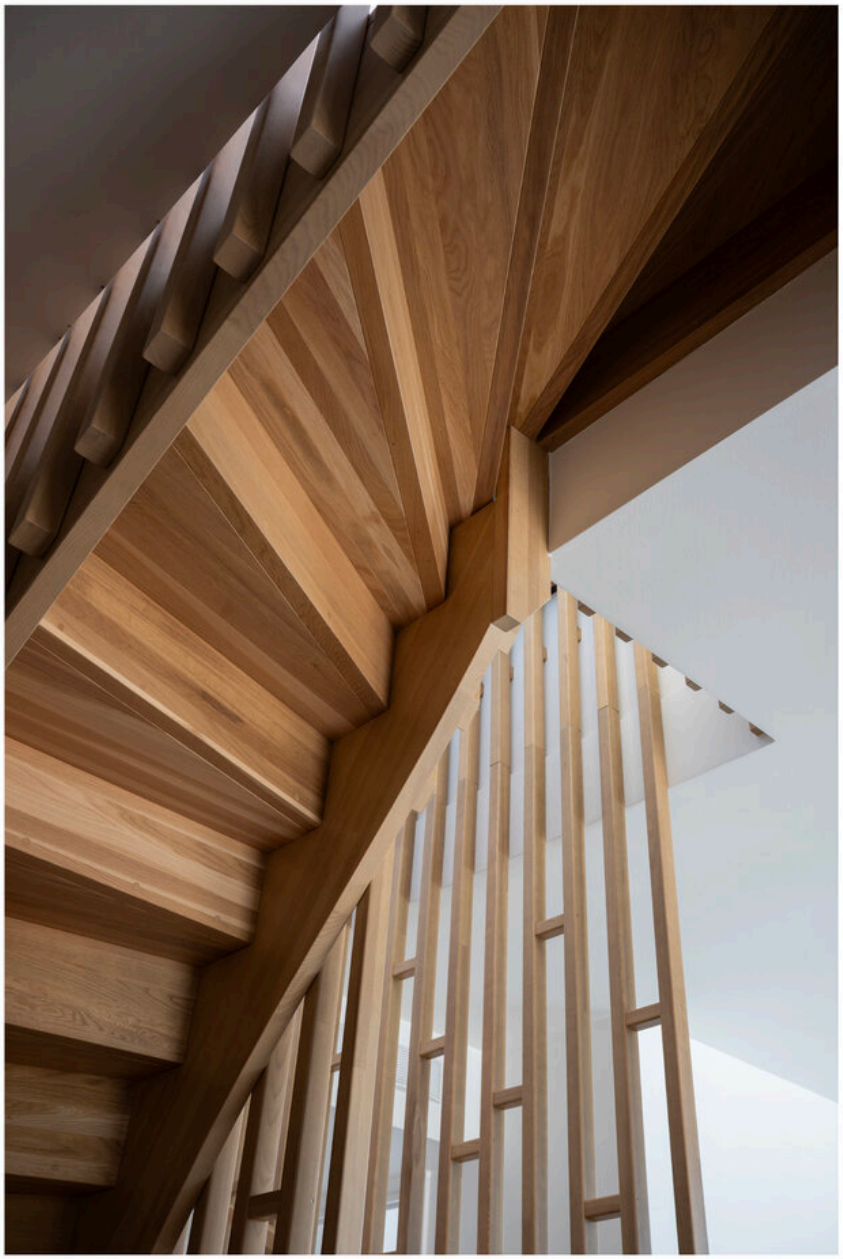



Miele
INDUCTION















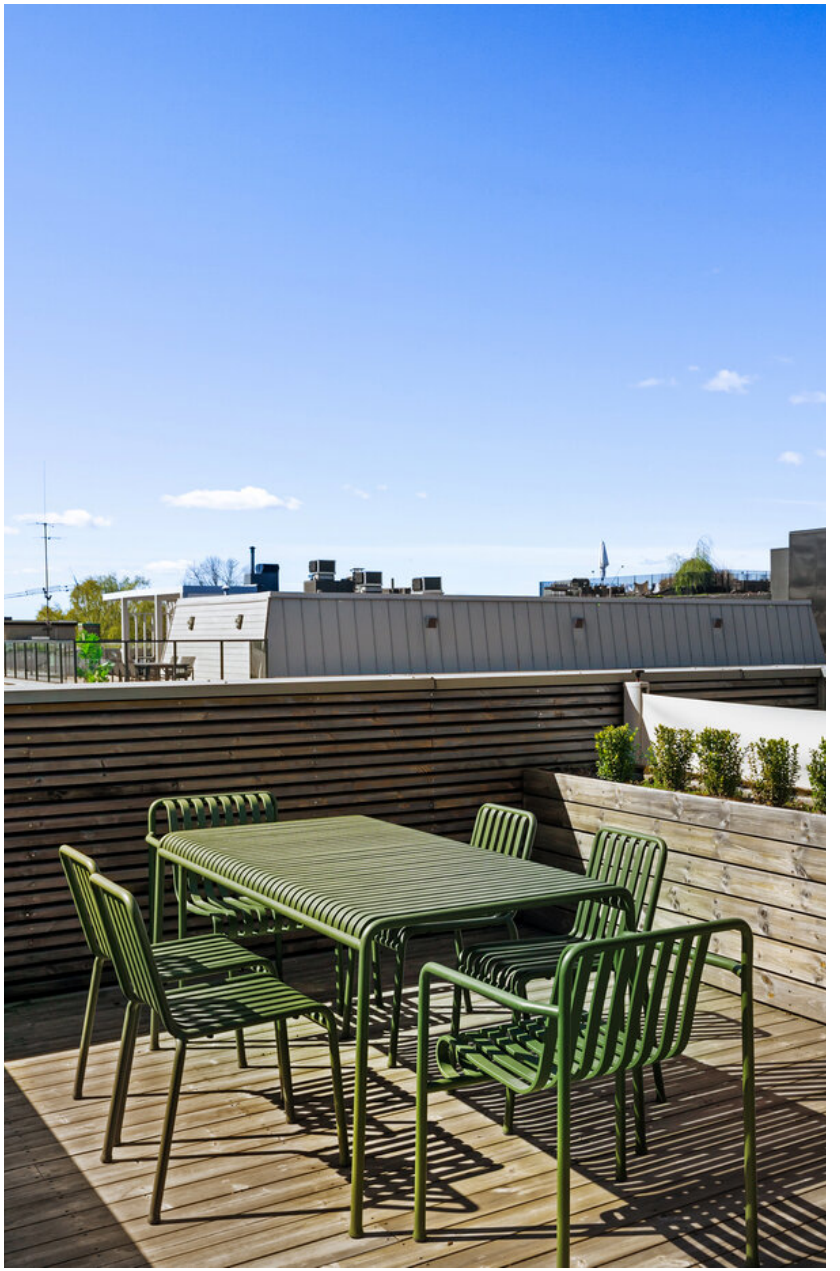
























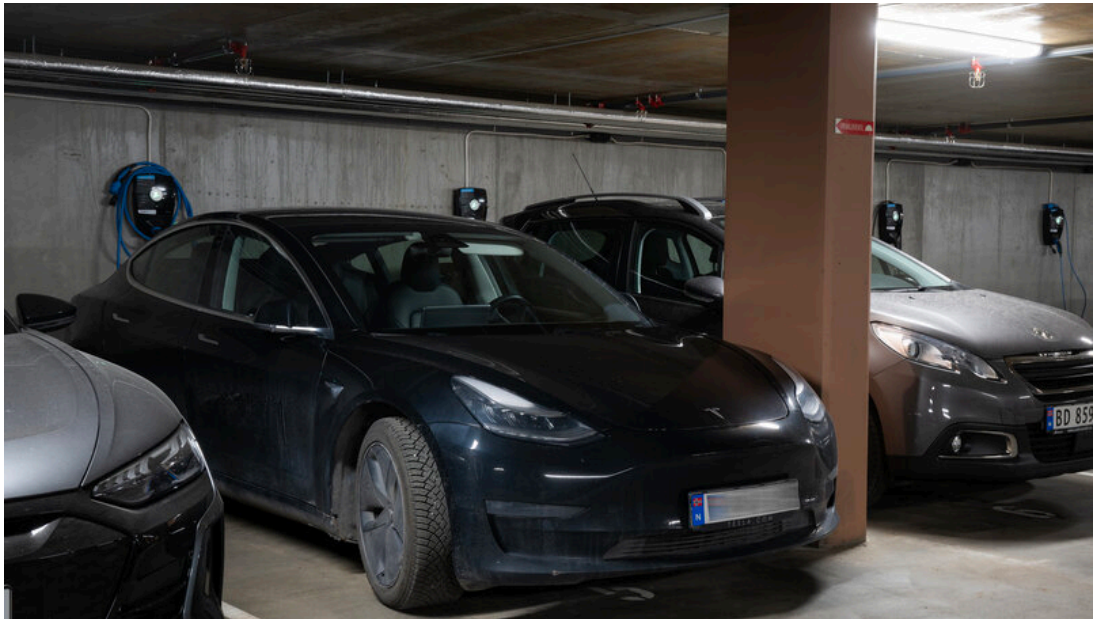







Miele






77


Fager
Fagerborggata 1
Sone
30
30
P
P



Nærområde






BISLET BAD
PIZZA



Informasjon

Pilestredet 77

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0297/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Pilestredet 77, 0354 OSLO
Gnr 216, bnr 126, snr 31 (ideell andel 1/1) / Gnr 216, bnr 126, snr 65 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Fredrik Bergaplass
Stine Gjørtz

Kjøpesum og omkostninger
19 500 000,- (Prisantydning)
5 182,- (Andel av fellesgjeld)
---
19 505 182,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
487 620,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
488 970,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
501 670,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
19 994 152,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 006 852,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 107 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad, Bod/walk in closet, Bod (i bruk som rom med
vaskemaskin), Entré, Gang
Total BRA: 101 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 6 kvm. Trapperom (også i bruk som kontor)
Total BRA: 6 kvm.
TBA: 27 kvm. Takterrasse parsell

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

5.etasje, 101 m²: Stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad, Bod/walk in closet, Bod (i bruk som rom med vaskemaskin), Entré, Gang.
6. etasje, 6 m²: Trapperom (også i bruk som kontor) og utgang til privat takparsell på 27 m².

Det medfølger én bod i kjeller på ca. 5 m² merket 31.
Både boden og takparsellen er lagt til seksjonen som en tilleggsdel i seksjoneringen - TB 31. Dette betyr at de disponeres eksklusivt av den som til enhver tid er eier av snr. 31.

Det er avsatt plass til sykkelparkering i fellesareal i kjeller.

Entré
I leiligheten blir du møtt av en flott entré med enstavs eikeparkett og lysmalte flater med downlights i himling. Det er god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy i skap.

Stue/kjøkken
Lys stue med generøs takhøyde på ca. 2,7 meter og store vindusflater med screens/solskjerming, som sørger for en luftig atmosfære. Pene overflater med enstavs parkettgulv og lysmalte flater med takbelysning. I stuen er det plass til sofa med tilhørende medie- og oppbevaringsmøblement, samt langbord.

Leilighetens kjøkken er montert i praktisk åpen løsning med stuen. Moderne HTH kjøkkeninnredning fra 2020 med sorte, slette fronter med underlimt kum i stein benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, samt kjøle- og fryseskap. Det er avtrekksvifte over kokesone. Waterguard/aquastopp er montert.

Fra kjøkkenet er det en flott trapp med spiler som fører til takterrassen. Det er etablert en praktisk kontorløsning med glassgulv i trappegangen.

Takterrasse
Romslig takparsell på hele 27 m² med god plass til utemøblement, beplantning grill, og folk. Det er etablert et flott utekjøkken med kjøleskap og platetopp, samt montert utekran med kaldt vann. På takterrassen har du flott utsikt og sol fra morgen til kveld.

Soverom
Det er to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og øvrig soveromsøblement, og har videre adkomst til en praktisk walk-in garderobe som ivaretar lagringsplass. Soverommet har også en stor skyvedørsgarderobe. Det er videre adkomst til et flott bad en-suite via walk-in garderoben. Soverom nr. 2 har plass til seng med tilhørende møblement. Det er etablert en romslig skyvedørsgarderobe.

Bad
Leiligheten har to delikate baderom fra 2020 bestående av flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himling med downlights. En-suite bad er utstyrt med badekar med dusj, servant i helstøpt plate med 2 blandebatterier og Geberit dusj-toalett. Det andre badet har dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bod/ "Vaskerom"
Det er en praktisk flislagt innvendig bod som i dag benyttes som et vaskerom. Rommet har adkomst fra entré og kjøkken og er innredet med skap og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke sluk i rommet, men det er montert waterguard.

Standard

Tilnærmet ny leilighet med høy standard.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje
Blandebatterier på servanten: Blandebatteriene er noe for store for servanten. Dette medfører at ved fullt trykk, så renner vannet over vasken og ned på frontene og gulvet i badet. Forholdet bør utbedres ved å skifte blandebatteriene eller redusere trykket. Det skal ikke veldig høyt trykk til før dette skjer, så fortrinnmessig bør blandebatteriene skiftes ut.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 5. etasje
Blandebatteri for servanten: Blandebatteriet er noe for stort for servanten. Dette medfører at ved fullt trykk, så renner vannet over vasken og ned på frontene og gulvet i badet. Forholdet bør utbedres ved å skifte blandebatteriet eller redusere trykket. Det skal ikke veldig høyt trykk til før dette skjer, så fortrinnmessig bør blandebatteriet skiftes ut.

Selger informerer om at høyt trykk på vasker på bad er meldt inn som reklamasjon til utbygger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 5. etasje
Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Hulltaking – Bad 2, 5. etasje
Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

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

Tekniske installasjoner:
- Balansert ventilasjon, med avtrekk i bad, vaskerom og kjøkken
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i rom med vaskemaskin
- Avløpsrør av plas
- Boligen har vannbåren varme i badegulv og radiator i stuen
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i walk-in-closet

Innvendige overfalter:
- Gulv med 1-stavs eikeparkett og fliser.
- Vegger med malte flater og fliser.
- Himlinger med malte flater.
- Himlingshøyde i stue er ca. 2,69 m

Selger informerer om at det anbefales å olje parkettgulvene en gang i året. Gulvene ble sist oljet desember 2024.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass med el-billader i lukket garasjeanlegg merket nr. 5. Parkeringsplassene er organisert som egne parkeringsseksjoner (betegnes som næringsseksjoner i seksjoneringen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven). Parkeringsplassen har matrikkelnummer: 301-216/126/0/65

Det vil være mulighet for kjøp av en garasjeplass til (HC-plass) merket nr. 34 for kr. 1.250.000,-.

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

Det er et formål at Parkeringsseksjonene primært skal tjene Boligseksjonene. Parkeringsseksjonene kan leies ut, men eierne av Boligseksjonene skal ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår iht. nevnte formål. Eventuelt salg av Parkeringsseksjonene til andre enn eierne av Boligseksjonene krever samtykke fra sameiets styre.

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/.

Modernisering og påkostninger

Det er gjort en rekke oppgraderinger på leiligheten i selgers eiertid fra de overtok leiligheten ny i 2020:

- Laget kontorløsning i trappoppgang til takterrasse, vegger og gulv laget i glass
- Utekjøkken med kjøleskap og platetopp, samt montert utekran på takterrasse (kaldt vann)
- Montert utvendig solskjerming på vinduer mot syd (soverom og vindu ved glasskontor)
- Montert innvendig solskjerming på alle vinduer (soverom, stue og kontorløsning)
- Markise montert på takterrasse
- Dør til egen takparsell
- Snekkertilpasset garderoskap i walk-in, gang, vaskerom,
- Bygd inn radiator og etablert daybed i vindukarnapp med praktiske skuffer under til oppbevaring
- Etablert veggseng med skuffer
- Montert eksklusive lamper fra Hadeland Glassverk i Stuen (over daybed i vinduet med overheng)
- Geberit dusj-toalett ble installert på master bad ved overtakelse i 2020

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mars 2020

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Bolig kjøpt ny av Aspelin Ramm i 2020

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert utvendig solavskjerming på vinduer mot sør og øst. Reparasjon/reklamasjon på glasstak i felles trappeoppgang i Pilestredet 77. Begge 2 saker over er utført av Aspelin Ramm.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vært reklamasjonssak mot utbygger på felles garasjeanlegg.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Bygg nytt i 2020.

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

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Se punkt opp utbedring glasstak i trappeoppgang.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Utføres takstrapport i forbindelse med salg.
Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i flatt oppforet betongdekke og takterrasser. Felles trapper i betong, kledd inn med plater. Etasjeskiller i betong. Entrédør i brannklasse B-30 med 43 desibel lydmotstand. Terrassedør med trelags isolerglass. Vinduer med trelags isolerglass. Det er utvendige screens foran alle vinduer på fasade mot sør. Det er innvendig screens på alle vinduene. Alle screens er elektriske.

Takterrasse med adkomst fra trapperom i 6. etasje. Terrassebord på dekket. Takkonstruksjonen utgjør rekkverket på terrassen. Utekjøkken er montert på terrassen. Utekran er montert med inspeksjonsluke i veggen i trapperommet. vindu

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes skriftlig til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dersom en sameier leier ut siseksjon, skal

vedkommende påse at leietaker forplikter seg til å følge Sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

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

Leiligheten oppvarmes via radiatorer med fjernvarme, samt vannbåren varme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4980 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 568,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. måned utgjør kr. 6 568,16,- per 23.04.2025.

Felleskostnadene fordeler seg følgende:

- Fjernvarme 1 493,00
- Ventilasjon 240,00
- Felleskostnader 4 322,16
- TV/internett 513,00

Felleskostnadene inkluderer TV/Internett, fjernvarme a-konto, kommunale avgifter, renovasjon, energikostnader for fellesareal og alarmsystem for bodområde.

Det tilkommer også kr. 374,- per parkeringsplass i månedlige felleskostnader.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 5 777,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 658 627,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 226 610,- 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.

Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie, orgnr. 924372796

Om sameiet

Om sameiet Pilestredet 77-79:
- Sameiet består av 59 boligseksjoner og 35 næringsseksjoner, hvorav 34 seksjoner utgjør parkeringsplasser og 1 seksjon utgjør en næringsseksjon.
- Sameiet har en egen hjemmeside med diverse informasjon: https://vibbo.no/pilestredet-77-79
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Det er tilgang til fibernett

Det er Ingen konkrete planer i sameiet utover vanlig vedlikehold, men det må påregnes en økning av felleskostnader i tråd med konsumprisindeksen og særskilte leverandørkostnader fremover. Sameiet har solid økonomi, med meget lav gjeld.

Inneklima
Det ble sommeren 2023 - vederlagsfritt for sameiet - montert screens på alle vinduer mot Stensparken og Fagerborggaten. Dette innebar ikke en aksept av at screens ville løse varmeproblemet, så reklamasjonen ble opprettholdt. Det ble gjennomført et ekstraordinært årsmøte 27.4 hvor det ble stemt over installasjon av screens. Dette ble vedtatt med 65 stemmer mot 0.
Styreleder informerer den 28.04.25 om at saken nå er lukket.

Garasjen
Sameiet har hatt et vannproblem i garasjen. BundeBygg har gjennomført korrigerende tiltak og sprøytet inn støpemasse i vegg og tak. Bilene trekker inn mye snø som smelter, og det kan være vanskelig å skille mellom dette og vanninnsig utenfra. BundeBygg hevder at innsiget har stanset, men vi mener det er for tidlig å konkludere om tiltakene de har gjort er tilstrekkelig.
Reklamasjonstiden for garasjen er utvidet fra fem til seks år. Styret følger fortsatt opp denne saken tett, og planlegger å utbedre garasjegulvet når vannproblemet er under kontroll. Vi holder det åpent om dette kan ende som en erstatningssak overfor utbygger eller entreprenør. Som et forebyggende tiltak har vår vaktmester sugd opp smeltet snøvann fra bilene en rekke ganger i vinter og fjernet mange hundre liter med vann. I tillegg virvles det opp mye mer støv enn forventet når bilene kjører inn og ut. Dette er avvist som reklamasjon og det kan være at sameiet må gjennomføre en utbedring av gulvet i 2025.
Styreleder informerer den 28.04.25 om at det ser ut til at vanninntrengning er redusert/ stanset. De avventer gjennom høsten. Garantien er utvidet med ett år.

Selger informerer for øvrig om at det er utvendig vindusvask og vask av garasjeanlegg 2 ganger per år.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 5 182,- pr. 23.04.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208220438
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,50%
Restsaldo 226 430,00
Innfrielsesdato: 30.11.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue
Kr 9 172,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige årsregnskap viste et underskudd på kroner 138 795. For 2024 ble det budsjettert med et underskudd på kroner 251 350. Dette ble finansiert gjennom et lånopptak på kroner 250.000.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Se husordensregler vedr. bruk av takparsell og felles takterrasse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7264616

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 804 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli

skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Bygget er prosjektert og utført med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske krav i TEK 17 som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Pilestredet 77–79 har en helt spesiell beliggenhet, på den tidligere tomten til Menighetssøsterhjemmets kirurgiske klinikk – et område som nå er forvandlet til et moderne boligprosjekt bestående av tre eksklusive bygninger. Eiendommen ligger der Pilestredet møter Fagerborggata, i det historisk rike og sjarmerende området hvor Majorstuen glir over i Fagerborg – på toppen av den karakteristiske Norabakken.

Som nærmeste nabo finner du vakre Stensparken, et grønt og fredelig byrom som nærmest fungerer som forlengelse av nærområdet. Her, ved foten av grønne lunger og historiske gater, står statuen av Nobelprisvinner Sigrid Undset – en hyllest til områdets kulturelle arv. Hun vokste selv opp i nettopp dette området – blant annet i Stensgata 5 og Lyder Sagens gate 10.

På tomtens østside gjør Pilestredet en karakteristisk sving og fortsetter langs med Stensparken, noe som gir området en åpen og luftig følelse, samtidig som det rammes inn av klassiske bygårder og grønne lunger.

Her bor du midt i byen, men likevel tilbaketrukket – i et område preget av ro, historie og kvalitet. Innen kort gangavstand finner du et rikt utvalg av kaféer, restauranter, nisjebutikker og servicetilbud. Med både Bogstadveien og Bislett som nærmeste naboer, er det aldri langt til det du måtte trenge – enten det er en ny skjorte, ferske råvarer til helgemiddagen eller en helaften på en av byens beste spisesteder.

Pilestredet 77-79 som prosjekt:

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

Pilestredet 77–79 mottok Murverksprisen i 2020.

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod i kjelleren.
Hjørneleilighet over 2 etasjeplan i henholdsvis 5 etasje og 6. etasje. 6. etasje består i all hovedsak av takterrasser, og denne boligen har takparsell med direkte adkomst fra boligen. Parsellene er avgrenset med blomsterkasser. Det er i tillegg en enkel svingdør til fellesareal på taket, med adkomst til den felles oppgangen.

Offentlig kommunikasjon

Nærområdet har et bredt kollektivtilbud med enkel tilgang til trikk og buss, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Trikkeforbindelser:
Trikkelinje 17 og 18: Går mellom Rikshospitalet og Grefsen stasjon

Bussforbindelser:
Linje 21: Krysser byen fra Helsfyr til Tjuvholmen
Linje 37: Går mellom Nydalen og Helsfyr

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.11.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er rekvirert byggemeldte tegninger datert 03.12.2019 samt seksjonering tinglyst 22.11.2019. De byggemeldte tegningene stemmer hovedsaklig overens med dagens planløsning. Det er etablert en kontorløsning med glassgulv i trappeløpet. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak. Det er ikke avdekket avvik mellom seksjonering og dagens planløsning/forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan for Pilestredet 77 og Fagerborggata 7, som omreguleres fra byggeområde for boliger til byggeområde for allmennyttig formål helse-institusjon., S-3036, vedtatt 15.03.1989 er helt opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

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

Plan/byggesaker i nærområde:
Lyder Sagens gate 7 - Etablering av to loftsleiligheter
Saksnummer: 202114541 - Byggesak
Mottatt sak: 17.09.2021
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Pilestredet 83 - Utbygging og bruksendring av loft til en bolig, fasadeendring
Saksnummer: 202001277 - Byggesak
Mottatt sak: 22.01.2020
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Pilestredet 75 B og Sporveisgata 3 - 15 - Riving av bygninger
Saksnummer: 202209779 - Byggesak
Mottatt sak: 27.06.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Pilestredet 75 A-B og Sporveisgata 3 - 7 - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 202210273 - Byggesak
Mottatt sak: 02.07.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/126/31:
07.09.1886 - Dokumentnr: 991792 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra .Pilestredet 79.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

22.11.2019 - Dokumentnr: 1400535 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/5041

12.03.2020 - Dokumentnr: 2223893 - Reseksjonering
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/5041
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tegninger
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Reseksjoneringen ble opprinnelig feilaktig registrert på snr. 60 og 90
Rettet etter tingl. §18
06.04.2020. Arkivref. 18/21010-11

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

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Gnr. 216 bnr 126 snr. 65 og 94 utgjør to parkeringsplasser.

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.

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

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

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 160 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 608,-

Samlet skal selger betale kr. 266 798,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2025

Megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Pilestredet 77

Pilestredet 77

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	960 elever, 74 klasser	14 min 1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Heltberg Bislett		6 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km

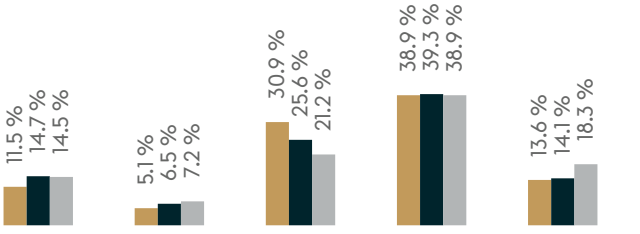
Offentlig transport

Bislett	Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Bislett i Thereses gate	Linje 19N	4 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	70 barn	3 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (1-5 år)	44 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	84 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Stensparken - balløkke	3 min
Den tysk-norske	5 min
SATS Fagerborg	1 min
The Work Out	5 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PILESTREDET 77, 0354 OSLO

Gnr: 216 Bnr: 126 Seksjon: 31
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	25/04/2025
Utskriftsdato:	28/04/2025
Oppdragsnummer:	97558
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med 1 eksterne boder i kjelleren.

Hjørneleilighet over 2 etasjeplan i henholdsvis 5 etasje og 6. etasje.
6. etasje består i all hovedsak av takterrasser, og denne boligen har takparsell med direkte adkomst fra boligen. Parsellene er avgrenset med blomsterkasser. Det er i tillegg en enkel svingdør til fellesareal på taket, med adkomst til den felles oppgangen.

Boligen disponerer 2 garasjeplasser, hvorav den ene er en handicapplass rett ved adkomsten til garasjeanlegget. Begge plasser har el. Bil ladere.

Standard

Tilnærmet ny leilighet med høy standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2020, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / 5. etasje)

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Fredrik Bergaplass
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Takstmann: Bjørn Fosser Befaring foretatt med ulånt nøkkel.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 216 Bnr: 126 Seksjon: 31
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	100 / 5 041
Hjemmelshaver:	Fredrik Bergaplass og Stine Gjørtz
Adresse:	Pilestredet 77, 0354 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	24/04/2025		Opplysninger gitt av eier på telefon.		
Egenerklæring					
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	25/04/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
5. etasje	101	101	0
6. etasje	6	6	0
Sum bolig:	107	107	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
5. etasje	Bad, Bad 2, Entré, Gang, Stue/kjøkken, 2 soverom	Bod/walk in closet, Bod (i bruk som rom med vaskemaskin)
6. etasje	Trapperom (også i bruk som kontor)	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
5. etasje	101	0	0	0
6. etasje	6	0	0	27
Sum bolig:	107	5	0	27
Sum BRA:	112			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Bad 2, Entré, Gang, Stue/kjøkken, 2 soverom, Bod/walk in closet, Bod (i bruk som rom med vaskemaskin)		
6. etasje	Trapperom (også i bruk som kontor)		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betibg,
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke og takterrasser.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong, kledd inn med plater.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmt vann.
- Felles varme tilknyttet radiatorer og vannbåren gulvvarme.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Felles sprinkleranlegg.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betongulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Tyder

Trapper

Beskrivelse: Innvendig u trapp i eik.
Trappen er lukket med opptrinn, Spilevegg i eik utgjør rekkverket. Håndløper i eik er montert på en side av trappen.

Tilstandsvurdering: Det er krav om håndløper på begge sider av trapper. I dette tilfellet er det kun håndløper på en side. Dette kan gi høyere risiko for fall. TG: 1

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass.

Det er utvendige screens foran alle vinduer på fasade mot sør.
Det er innvendig screens alle vinduene.
Alle screens er elektriske.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 43 desibel lydmotstand.
Terrassedør med trelags isolerglass.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.
Skyvedører til de fleste rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og begge soverom.

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

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Tyder

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Vinduene i stuen og begge soverommene kan åpnes helt opp. Det er da fransk balkong med glassrekkverk i de nevnte rommene.

Takterrasse med adkomst fra trapperom i 6. etasje.
Terrassebord på dekket. Takkonstruksjonen utfgjør rekkverket på terrassen.
Utekran er montert med inspeksjonsluke i veggen i trapperommet.

Utekjøkken er montert på terrassen.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i rom med vaskemaskin.
Avløpsrør i plast.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Boligen har vannbåren varme i badegulv og radiator i stuen.

Radiatoren er innbygget med plassbygget kasse.

Det er fordelingskurser for vannvarme i rom med vaskemaskin, i samme skap som vannrør for tappevann.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, vaskerom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i walk-in-closet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Samsvarserklæring for nytt anlegg er fremvist.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål.

Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Det er lagt gulv i glass til side for trappen i trapperommet i 6. etasje. Dette arealet benyttes i dag til en kontorpult.
Enstavs parkett i alle rom med unntak av bad og vaskerom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,69 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget skap med benkeplate i entreen. Fastmonterte speil i entreen.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i begge soverom.

Skyvedørsgarderobe med speilfronter og åpen garderobeløsning i walk-in-closet.

Plassbygget nedfellbar seng i soverom 2.

Plassbygget day-bed i stuen med skuffer mot gulvet, hvor det er karnapp i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret og dokumentasjon foreligger.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant i helstøpt plate med 2 blandebatterier og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Klosettet har spylefunksjon.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Blendebatterier på servanten.

Tilstandsvurdering: Blandebatteriene er noe for store for servanten. Dette medfører at ved fullt trykk, så renner vannet over vasken og ned på frontene og gulvet i badet.
Forholdet bør utbedres ved å skifte blandebatteriene eller redusere trykket. Det skal ikke veldig høyt trykk til før dette skjer, så fortrinnmessig bør blandebatteriene skiftes ut. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad 2, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret og dokumentasjon foreligger.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 5. etasje

Beskrivelse: Blandebatteri for servanten.

Tilstandsvurdering: Blandebatteriet er noe for stort for servanten. Dette medfører at ved fullt trykk, så renner vannet over vasken og ned på frontene og gulvet i badet.
Forholdet bør utbedres ved å skifte blandebatteriet eller redusere trykket. Det skal ikke veldig høyt trykk til før dette skjer, så fortrinnmessig bør blandebatteriet skiftes ut. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 5. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 5. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

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

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bergaplass, Fredrik	9578-5997-4-714332	2025-04-26 15:06:56
Gjørtz, Stine	9578-5998-4-778496	2025-04-28 22:28:56

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
26. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0297/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet 77, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Fredrik Bergaplass, Stine Gjørtz

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94468888
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?
Nei

Eventuell kommentar: Bolig kjøpt ny av Aspelin Ramm i 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert utvedning solavskjerming på vinduer mot sør og øst. Reperasjon /reklamasjon på glasstak i felles trappeoppgang i Pilestredet 77. Begge 2 saker over er utført av Aspelin Ramm

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vært reklamasjonsak mot utbygger på felles garasjeanlegg.

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Bygg nytt i 2020.

Feil og mangler

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

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

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

Eventuell kommentar: Se punkt om garasjeanlegg

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

Eventuell kommentar: Se punkt opp utbedring glasstak i trappeoppgang.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Eventuell kommentar: Utføres takstrapport i forbindelse med salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 14-0297/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gjørtz, Stine	**2025-04-28**	**Bergaplass, Fredrik**	**2025-04-26**

Identifikasjon

bankID Gjørtz, Stine

Identifikasjon

bankID Bergaplass, Fredrik

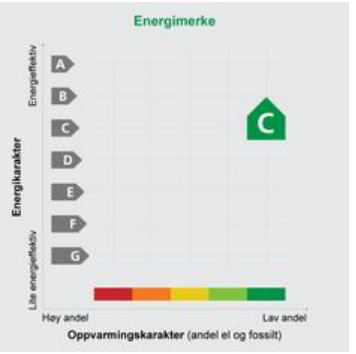
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

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



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Milosz Waszczuk

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

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

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	56 m²
Areal tak	99 m²
Areal gulv	5 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	37 m²
Oppvarmet BRA	99 m²
Totalt BRA	99 m²
Oppvarmet luftvolum	267 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	37,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	144,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,87 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Milosz Waszczuk

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	42,8
Ventilasjonsvarme	4,7
Varmtvann	29,8
Vifter	8,2
Pumper	0,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	114,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12072 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	121,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8359 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	121,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12072 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3713 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8359 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12072 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

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

Deres ref.: 14-0297/25 . Vår ref.: 2972-1-31 Dato: 23.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Pilestredet 77-79 Es
Organisasjonsnr:	924372796
Seksjonseier:	Bergaplass, Fredrik
Medeier:	Gjørtz, Stine
Leilighetsnummer:	31
Adresse:	Pilestredet 77, 0354 OSLO
Seksjonsnummer:	31
Gnr.	216
Bnr.	126

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7264616.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger ved salg av boligen, ved salg påløper det et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldene prisliste. Eventuelt salg av parkeringseksjon til andre enn eier av boligseksjon krever styrets samtykke.
Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig / kvartalsvis mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no
Utbygger er Aspelin/Ramm, Pilestredet 77-79 AS. Felleskostnader øker med 8 % fra 01.01.2025, øvrige kostnader som TV/internett, garasje og ventiiasjon øker med 4 %.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208220438
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,50%
Restsaldo	226 430,00
Innfrielsesdato:	30.11.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 568,16,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 493,00	
Ventilasjon	240,00	
Felleskostnader	4 322,16	
TV/internett	513,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	92,-
Fradragsberettigede kostnader:	434,-
Annen formue:	9 172,-
Gjeld:	5 288,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208220438
Restsaldo:	5 182,04
Kapitalkostnader:	69,07

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 182,04,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Henning Denstad, e-post: pilestredet77-79@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Pilestredet 77-79 Es

Organisasjonsnummer: 924372796
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. april kl. 20:00 til 30. april kl. 20:00 og møtet ble avholdt 27. april 2023, https://vibbo.no/pilestredet-77-79/nyheter/2023-4-22-ekstraordinaert-arsmote.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at Henning Denstad velges til møteleder på det fysiske og digitale møtet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Anna Jahrmann Eldøy velges som protokollvitne.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Montasje av screens

Sameiet og individuelle beboere har reklamert på inneklima overfor utbygger. Aspelin Ramm har som korrigerende tiltak foreslått å montere screens på vinduene mot Stensparken og Fagerborggaten/Suhmsgate. Søknad er sendt til og godkjent av Plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

Kostnadene for tiltaket blir i sin helhet dekket av utbygger. For å kunne starte opp arbeidet må sameiet beslutte at dette skal gjennomføres.

Styrets innstilling
Styret støtter gjennomføring av dette tiltak og anbefaler alle beboere å stemme for forslaget. Dette vil ha stor betydning for opp mot halvparten av leilighetene i sameiet, og forhåpentligvis bidra til lavere innetemperatur og bedre inneklima i den varme årstiden. Videre innebærer tiltaket bedre solskjerming og skjerming mot innsyn for leiligheter som ellers ikke er plaget av varmeproblemene.

Løsningen innebærer etter styrets vurdering små visuelle inngrep og vil kunne bidra til en verdiøkning av berørte leiligheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas at screens kan monteres i tråd med den godkjente planen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Til å signere protokollen:

Møteleder Henning Denstad /s/

Protokollvitne Anna Jahrmann Eldøy /s/

Protokoll fra ordinært årsmøte i Pilestredet 77-79 Es

Møtedato: 05.06.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Fagerborg Menighetshus, Rosenborggata 3.

Til stede: 17 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anda Blay.

Møtet ble åpnet av Henning Denstad.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Henning Denstad foreslått.

   Forslag til vedtak:
   Henning Denstad er valgt.

   Vedtak: valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Forslag til vedtak
   Det ble foreslått å anse de avkryssede fremmøtelistene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende
   eier er til stede.

   Vedtak: godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble OBOS v/ Anda Blay foreslått. Som protokollvitne ble Anna Eldøy foreslått.

   Forslag til vedtak
   Som fører av protokollen ble Anda Blay fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble og Anna Eldøy foreslått.

   Vedtak: valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Forslag til vedtak
   Møteinnkallingen godkjennes

   Vedtak: godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: godkjent (årsrapporten ble gjennomgått og styret opplyser om at det vil bli sendt ut en oppfordring i vibbo i forbindelse med inneklima saken)

B Overføring av årets resultat til balansen
Underskudd dekkes av overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd dekkes av overføring fra egenkapital.

Vedtak: godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

6. **Budsjett for sosiale tiltak**

Saksframstilling:
Forslagstiller: Kari Barlaup Vahabzadeh

Saksinformasjon: Ønske om tiltak for å styrke fellesskapet i sameiet

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Kommentar: Styret anbefaler at det opprettes en komite som kan arbeide med planlegging, organisering og gjennomføring av aktuelle sosiale tiltak. Denne bør ha representanter fra alle byggene og kan benytte midler i tråd med det budsjettet som styret har etablert. Gruppen kan opprettes som en åpen eller lukket gruppe på Vibbo.

Forslag til vedtak:
Styret budsjetterer med to faste sosiale tiltak for beboerne i Pilestredet 77-79

Vedtak:
Det avholdes et arrangement til høsten som en prøveordning.

7. **Beboernavn legges inn i callinganlegget**

Saksframstilling:
Forslagstiller: Hilde Nancy Skaug

Saksinformasjon: Det er upraktisk at det ikke er navn på beboerne på callinganlegget. Beboerne har selv ansvar for ikke å låse opp for uvedkommende.

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslaget
Styrets begrunnelse: Callinganlegget som er valgt av utbygger, innebærer ifølge leverandøren en tungvint måte å legge inn navn på. Leverandøren må fysisk komme og programmere en og en navneendring i hvert av de tre anleggene. Hvert oppdrag vil bli fakturert. Forslaget innebærer en frivillig ordning. Dersom det vedtas, må den beboer som bestiller en navneendring etter styret oppfatning betale for dette direkte til leverandøren. Det er uklart hvordan dette skal løses ved første gangs samlet innlegging. De beboere som ikke ønsker sitt navn på anlegget, bør ikke være med på å betale for en slik løsning. For P77 med mange beboere, vil det også oppleves som tungvint for gjester å måtte bla seg gjennom hele beboerlisten fra nr. 1 og nedover. Samlet sett mener styret at ulempen ved dagens løsning er såpass liten at det ikke oppveies av fordelene ved å etablere en rutine for frivillig innlegging av navn.

Forslag til vedtak: Beboere som ønsker å få lagt inn sine navn i callinganlegget får mulighet til det.

8. **Vedtak: enige om å ikke legge inn beboernavn inn i callinganlegget enstemmig vedtatt**

9. **Vedtektsendring - Utleie**

Saksframstilling:
Forslagstiller: Unni Astad
Saksinformasjon: Vi har erfart at enkelte leietakere parkerer på ledige parkeringsplasser i garasjen til plage for de som eier parkeringsplassen.

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslaget

Styrets begrunnelse: Det er en uskreven regel at man ikke parkerer på en parkeringsplass man ikke disponerer selv, selv om ingen punkter i vedtektene eller husordensreglene konkret påpeker at dette ikke er tillatt. Husordensregel 1.3 spesifiserer: "Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietaker ved utleie." Det er derfor ikke behov for å legge dette inn i vedtektene i tillegg. Teksten i pkt. 1.3 vil imidlertid ikke løse saken alene - seksjonseier må i så falle legge dette inn i leiekontrakten.
Utover dette anbefaler styret at feilparkering tas opp direkte med vedkommende leietaker dersom dette skjer. Noe som også flere beboere og styremedlemmer har gjort i forbindelse med konkrete hendelser.

Forslag til vedtak: Utleier plikter å informere leietaker om vedtekter/regler som gjelder i Pilestredet 77-79 og påse at disse følges.

Vedtak: forslag trekkes i fra forslagstiller

10. **Vedtektsendring – Orden**
Saksframstilling:
Forslagstiller: Donatella De Paoli

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

Styrets begrunnelse: Dette er en problemstilling som dekkes av eksisterende husordensregler, punktene 2.1. og 11. Husordensregel 2.1. sier at «Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealene. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel». Husordensregel 11 omhandler reaksjoner ved brudd på reglene. Dette er etter styrets mening ikke en sak som hører til som en del av vedtektene. Styret oppfordrer generelt beboerne til å ta opp og løse slike saker seg imellom.

Forslag til vedtak: Forbud mot sko, ski, gjenstander oa på dørmatte og inngang til egen dør. Dersom eier/leietager ikke respekterer dette etter 3 advarsler fra Styret, vil gjenstandene fjernes av Styret.

Vedtak: Ikke vedtatt, saken tas til orientering

11. **Vedtektsendring - Informasjon**
Saksframstilling:
Forslagstiller: Donatella De Paoli
Saksinformasjon: Flott å få en plan over påbegynte og planlagte vedlikeholdsprosjekter med oversikt over når det skal skje.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget
Styrets begrunnelse: Etter styrets oppfatning er dette en type instruks som ikke bør legges inn i vedtektene. Styret er selvsagt positiv til å informere om planer for vedlikehold og nødvendige prosjekter. I dag benyttes årsmøtet og Vibbo for å informere om store og små saker. Referat fra styremøtene inneholder også den type informasjon som forespørres. Styret støtter således ikke en vedtektsendring, men er positive til å sikre at informasjon om vedlikeholdsprosjekter formidles tilstrekkelig.

Forslag til vedtak: Styret plikter å informere om planer for ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, og andre store vedlikeholds- og reparasjonsprosjekter 2 ganger i året.

Vedtak: Forslag ifra forslagstiller ikke vedtatt. Styret legger ut en melding på Vibbo når referat fra styremøtet er lagt ut.

12. Vedtektsendring - Styreleder

Saksframstilling:
Forslagstiller: Unni Astad
Saksinformasjon: Styrearbeidet bør fordeles i større grad blant flere beboere. Dette for å sikre transparens og ikke minst fordele arbeidsbyrden.

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslaget. Denne saken behandles sammen med Sak 12.
Styrets begrunnelse: Årsmøtet bør stå fritt til å avgjøre om en styreleder skal gjenvelges eller ikke. OBOS anbefaler å ikke sette en slik begrensning på varighet i vedtektene. Styret mener de fem kriteriene som valgkomiteen legger til grunn gir tilstrekkelige føringer til valg både av styreleder og styremedlemmer. Nåværende styreleder har sittet i to perioder, mens det for øvrige styremedlemmer har vært stor grad av utskiftning til nå, noe som viser stor grad av fordeling mellom byggene. P77, P79A og P79B har hatt hhv. 6, 2 og 3 medlemmer i løpet av siste fire år. Viser utover dette til Sak 12.

Forslag til vedtak: En styreleder kan kun være styreleder i 2 påfølgende perioder dvs totalt 4 år før vedkommende enten må ut av styret eller bli værende som vanlig styremedlem i minst en periode.

Vedtak: Saken ble trukket i møtet.

13. Vedtektsendring - Styreleder (motforslag)

Saksframstilling:
Forslagstiller: Kari Barlaup Vahabzadeh, Lars Haukaas og Anna Eldøy

Saksinformasjon:
Vi registrerer at det er kommet inn et forslag om å endre vedtektene slik at styrets leder ikke kan velges for mer enn to perioder, dvs 4 år, mens øvrige medlemmer ikke skal ha noen begrensninger.
Det kan være mange gode grunner til å vurdere om vedtektene gir tilfredsstillende mulighet for sameierne til å kunne bestemme hvem som skal sitte i styret og hvordan det skal sikres nødvendig fornyelse og kontinuitet.
Vår erfaring er at det er et krevende arbeid å få sameierne til å ville engasjere seg i styrearbeid. Samtidig er også vår erfaring at de som velges er dedikert til vervet og gjør en god jobb for sameierne.
Vi er også blitt i tvil om hvilken praksis det er for å vedtektsfeste en maks funksjonstid for styreleder. Vår forretningsfører OBOS er bedt om å gi oss en oversikt over dette. Svaret fra OBOS er:
«Det er selvsagt mulig, men ikke noe vi anbefaler for det er svært vanskelig å rekruttere nye styreledere. Om de syns det er problematisk at styreleder blir sittende i flere år får de finne aktuelle nye kandidater som kan stille til valg før man setter begrensninger på de som stiller opp for fellesskapet i dag.

Styrearbeid er i stor grad preget av frivillighet og kommer ofte i tillegg til vanlig jobb. Honoraret man mottar tilsvarer ikke arbeidsmengden man har som styreleder. Det er svært mange arbeidsoppgaver styreleder skal følge opp med tanke på HMS, økonomi, vedlikehold og løpende drift.
Hva gjør man om det ikke er aktuelle kandidater tilgjengelig og sittende styreleder har sittet i sin maksimale periode? Da er det ekstern styreleder som må velges og det er kostbart for sameiet. Vi har stadig flere selskaper som må velge inn eksterne styreledere nå fordi det ikke er mulig å finne kandidater til valg.»

Styrets innstilling:
Forslaget støttes

Forslag til vedtak: Forslaget om å endre vedtektene avvises.

Vedtak: Saken ble ikke behandlet med bakgrunn i at sak 12 ble trukket.

14. Ny valgkomité

Saksframstilling:
Forslagstiller: Donatella De Paoli
Saksinformasjon: Innspill til ny valgkomitè som representerer alle gårdene

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget
Styrets begrunnelse: Nåværende valgkomite representerer allerede alle tre bygg. Den foreslåtte sammensetning innebære ingen endring på dette. Shahrokh er styremedlem og kan ikke samtidig sitte i valgkomiteen. Han er heller ikke forespurt om han ønsker å sitte i valgkomiteen. Etter styrets vurdering er den nåværende valgkomite sammensatt på en god måte og vi støtter at denne gjenvelges. Viser til Sak 16.

Forslag til vedtak: Valg av ny valgkomité: Pilestredet 77: Shahrokh Vahabzadeh, Pilestredet 79: Anna Eldøy, Pilestredet 79b: Unni Astad.

Vedtak: sak trekkes i fra forslagstiller

15. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 139 640.

Styrets innstilling
Økningen i godtgjørelsen tilsvarer økningen i konsumprisindeksen på 3,9 %.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 139 640.

Vedtak: enstemmig vedtatt

15. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Henning Denstad foreslått.
Vedtak: valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Andreas Jaunsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Shahrokh Vahabzadeh foreslått.
Vedtak: valgt ved akklamasjon

16. Valg av valgkomite

Valg av valgkomite for kommende år.
Valgkomiteens nåværende sammensetning:
Lars Haukaas – koordinator (79B)
Kari Barlaup Vahabzadeh – medlem (77)
Anna Eldøy – medlem (79A)
Valgkomiteen har ikke registrert noen som ønsker å stille til valg i Valgkomiteen innenfor fristen.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen gjenvelges for ett år.

Vedtak: valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.:19.30
Protokollen signeres av

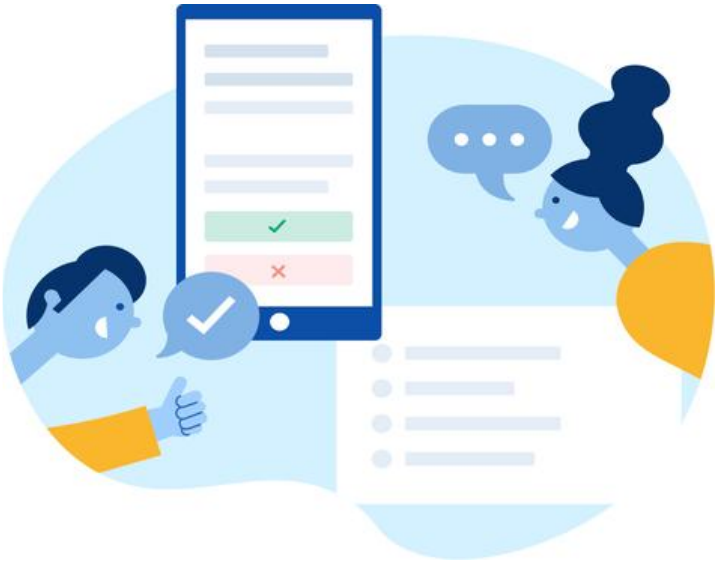
Møteleder
Navn: Henning Denstad /s/

Fører av protokollen
Navn: Anda Blay /s/

Protokollvitne
Navn: Anna Eldøy /s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Henning Denstad	Pilestredet 79 B	2024 - 2026
Styremedlem	Andreas Ortmann Jaunsen	Pilestredet 77	2024 - 2026
Styremedlem	Shahrokh Vahabzadeh	Pilestredet 77	2024 - 2026
Styremedlem	Carl Alexander Ly	Pilestredet 77	2023 - 2025
Styremedlem	Marisa Tvorg	Pilestredet 77	2023 - 2025
Varamedlem	Svein Mobakken	Pilestredet 79 A	2023 - 2025



Ekstraordinært årsmøte 2023

Pilestredet 77-79 Es

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2023

Selskapsnummer: 2972

OBOS

Velkommen til årsmøte i Pilestredet 77-79 Es

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 27. april kl. 20:00 og lukker 30. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2972

Det holdes også et frivillig møte 27. april kl. 18:00 ,
https://vibbo.no/pilestredet-77-79/nyheter/2023-4-22-ekstraordinaert-arsmote.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Denne innkallingen følger et standard oppsett for årsmøter fra OBOS, og det er derfor begrenset hva styret kan endre på. Noe av teksten over kan oppleves som litt uklar. Det viktige er å gå inn på nyheten på Vibbo hvor det er lenke til informasjonsmøtet og saksunderlag. Vi åpner møtet kl. 17:30, så dere kan sjekke inn i god tid før kl. 18:00.

Etter møtet vil alle få en sms som gjør det mulig å stemme. Informasjonsmøtet gjøres i Microsoft Teams. For de av dere som ikke har Teams-appen, er det en fordel å laste ned appen for å komme inn på en god måte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Montasje av screens

Med vennlig hilsen,
Styret i Pilestredet 77-79 Es

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det foreslås at Henning Denstad velges til møteleder på det fysiske og digitale møtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Anna Jahrmann Eldøy velges som protokollvitne.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Montasje av screens

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet og individuelle beboere har reklamert på inneklima overfor utbygger. Aspelin Ramm har som korrigerende tiltak foreslått å montere screens på vinduene mot Stensparken og Fagerborggaten/Suhmsgate. Søknad er sendt til og godkjent av Plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

Kostnadene for tiltaket blir i sin helhet dekket av utbygger. For å kunne starte opp arbeidet må sameiet beslutte at dette skal gjennomføres.

Styrets innstilling
Styret støtter gjennomføring av dette tiltak og anbefaler alle beboere å stemme for forslaget. Dette vil ha stor betydning for opp mot halvparten av leilighetene i sameiet, og forhåpentligvis bidra til lavere innetemperatur og bedre inneklima i den varme årstiden. Videre innebærer tiltaket bedre solskjerming og skjerming mot innsyn for leiligheter som ellers ikke er plaget av varmeproblemene.

Løsningen innebærer etter styrets vurdering små visuelle inngrep og vil kunne bidra til en verdiøkning av berørte leiligheter.

Forslag til vedtak
Det vedtas at screens kan monteres i tråd med den godkjente planen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 27.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.23
Selskapsnummer: 2972 **Selskapsnavn:** Pilestredet 77-79 Es

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Det foreslås at Henning Denstad velges til møteleder på det fysiske og digitale møtet.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anna Jahrmann Eldøy velges som protokollvitne.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Montasje av screens

Det vedtas at screens kan monteres i tråd med den godkjente planen.

- ☐ For
- ☐ Mot

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

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PILESTREDET 77-79

(Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet)

1. INNLEDNING

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

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

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

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

1.5. Husordensreglene skal anses som en del av vedtektene.

2. FELLESAREAL

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

2.2. Sykler skal plasseres på sykkelparkeringen.

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

2.4. Alle postkasser skal ha postkasseskilt.

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

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

3. TERRASSER/BALKONGER OG FASADE

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

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

3.3. Det er kun lov til å grille med elektrisk grill på uteområde sameieren har enerett til så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter.

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

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

4. RO OG ORDEN

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

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

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

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

5. HUSDYR

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

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

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

6. SØPPEL

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

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

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

7. MELDEPLIKT

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

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

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

8. BRUK AV FELLESAREAL PÅ TAKTERRASSENE

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

8.2. Ved røyking skal fremsatte askebegre benyttes.

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

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

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

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

8.7. Grilling på takterrassene, herunder takterrasser som er tilleggsdel til boligseksjon, er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill.

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

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

8.10. Alt søppel skal medbringes når man forlater taket.

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

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

9. BOD

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

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

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

9.4. Fuktsensitive eiendeler bør ikke lagres i bodene.

10. BRUK AV SEKSJONENE

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

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

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

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

11. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

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

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

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, FORMÅL, ANTALL SEKSJONER

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

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

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

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

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

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

2. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

3. BRUKEN AV SEKSJONER (BRUKSENHETER) OG FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

Eierne av Boligseksjonene skal dekke kostnader som bare eller i det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

6. STYRET

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

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

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

7. VALGKOMITE

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

til styrerepresentanter.

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

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

8. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

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

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

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

årlige felleskostnadene.

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

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

9. REVISJON OG REGNSKAP

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

10. FORRETNINGSFØRER

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

11. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER M.V.

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

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

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

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

12. SÆRLIGE REGLER VEDRØRENDE TERRASSER SAMT FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

13. BEBOERUTVALG

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

14. MISLIGHOLD - PÅLEGG OM SALG - TVANGSFRAVIKELSE

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

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

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2972
Pilestredet 77-79 Es

Velkommen til årsmøte i Pilestredet 77-79 Es

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

Dato for årsmøtet:
5. juni 2024 kl. 18:00, Fagerborg menighetshus i Rosenborggata 3.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett for sosiale tiltak
7. Beboernavn legges inn i callinganlegget
8. Vedtektsendring - Utleie
9. Vedtektsendring – Orden
10. Vedtektsendring - Informasjon
11. Vedtektsendring - Styreleder
12. Vedtektsendring - Styreleder (motforslag)
13. Ny valgkomité
14. Fastsettelse av honorarer
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Pilestredet 77-79 Es

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Denstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de avkryssede fremmøtelistene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn/fra OBOS] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd dekkes av overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 2972 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Budsjett for sosiale tiltak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Kari Barlaup Vahabzadeh

Saksinformasjon: Ønske om tiltak for å styrke fellesskapet i sameiet

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Kommentar: Styret anbefaler at det opprettes en komite som kan arbeide med planlegging, organisering og gjennomføring av aktuelle sosiale tiltak. Denne bør ha representanter fra alle byggene og kan benytte midler i tråd med det budsjettet som styret har etablert. Gruppen kan opprettes som en åpen eller lukket gruppe på Vibbo.

Forslag til vedtak

Styret budsjetterer med to faste sosiale tiltak for beboerne i Pilestredet 77-79

Sak 7

Beboernavn legges inn i callinganlegget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Hilde Nancy Skaug

Saksinformasjon: Det er upraktisk at det ikke er navn på beboerne på callinganlegget. Beboerne har selv ansvar for ikke å låse opp for uvedkommende.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Styrets begrunnelse: Callinganlegget som er valgt av utbygger, innebærer ifølge leverandøren en tungvint måte å legge inn navn på. Leverandøren må fysisk komme og programmere en og en navneendring i hvert av de tre anleggene. Hvert oppdrag vil bli fakturert. Forslaget innebærer en frivillig ordning. Dersom det vedtas, må den beboer som bestiller en navneendring etter styret oppfatning betale for dette direkte til leverandøren. Det er uklart hvordan dette skal løses ved første gangs samlet innlegging. De beboere som ikke ønsker sitt navn på anlegget, bør ikke være med på å betale for en slik løsning. For P77 med mange beboere, vil det også oppleves som tungvint for gjester å måtte bla seg gjennom hele beboerlisten fra nr. 1 og nedover. Samlet sett mener styret at ulempen ved dagens løsning er såpass liten at det ikke oppveies av fordelene ved å etablere en rutine for frivillig innlegging av navn.

Forslag til vedtak

Beboere som ønsker å få lagt inn sine navn i callinganlegget får mulighet til det.

Sak 8

Vedtektsendring - Utleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Unni Astad

Saksinformasjon: Vi har erfart at enkelte leietakere parkerer på ledige parkeringsplasser i garasjen til plage for de som eier parkeringsplassen.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Styrets begrunnelse: Det er en uskreven regel at man ikke parkerer på en parkeringsplass man ikke disponerer selv, selv om ingen punkter i vedtektene eller husordensreglene konkret påpeker at dette ikke er tillatt.

Husordensregel 1.3 spesifiserer: "Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietaker ved utleie." Det er derfor ikke behov for å legge dette inn i vedtektene i tillegg. Teksten i pkt. 1.3 vil imidlertid ikke løse saken alene - seksjonseier må i så falle legge dette inn i leiekontrakten.

Utover dette anbefaler styret at feilparkering tas opp direkte med vedkommende leietaker dersom dette skjer. Noe som også flere beboere og styremedlemmer har gjort i forbindelse med konkrete hendelser.

Forslag til vedtak

Utleier plikter å informere leietaker om vedtekter/regler som gjelder i Pilestredet 77-79 og påse at disse følges.

Sak 9

Vedtektsendring – Orden

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Donatella De Paoli

Saksinformasjon:

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Styrets begrunnelse: Dette er en problemstilling som dekkes av eksisterende husordensregler, punktene 2.1. og 11. Husordensregel 2.1. sier at «Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealene. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel». Husordensregel 11 omhandler reaksjoner ved brudd på reglene. Dette er etter styrets mening ikke en sak som hører til som en del av vedtektene. Styret oppfordrer generelt beboerne til å ta opp og løse slike saker seg imellom.

Forslag til vedtak

Forbud mot sko, ski, gjenstander oa på dørmatte og inngang til egen dør. Dersom eier/leietager ikke respekterer dette etter 3 advarsler fra Styret, vil gjenstandene fjernes av Styret.

Sak 10

Vedtektsendring - Informasjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Donatella De Paoli

Saksinformasjon: Flott å få en plan over påbegynte og planlagte vedlikeholdsprosjekter med oversikt over når det skal skje.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Styrets begrunnelse: Etter styrets oppfatning er dette en type instruks som ikke bør legges inn i vedtektene. Styret er selvsagt positiv til å informere om planer for vedlikehold og nødvendige prosjekter. I dag benyttes årsmøtet og Vibbo for å informere om store og små saker. Referat fra styremøtene inneholder også den type informasjon som forespørres. Styret støtter således ikke en vedtektsendring, men er positive til å sikre at informasjon om vedlikeholdsprosjekter formidles tilstrekkelig.

Forslag til vedtak

Styret plikter å informere om planer for ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, og andre store vedlikeholds- og reparasjonsprosjekter 2 ganger i året.

Sak 11

Vedtektsendring - Styreleder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Unni Astad

Saksinformasjon: Styrearbeidet bør fordeles i større grad blant flere beboere. Dette for å sikre transparens og ikke minst fordele arbeidsbyrden.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Denne saken behandles sammen med Sak 12.

Styrets begrunnelse: Årsmøtet bør stå fritt til å avgjøre om en styreleder skal gjenvelges eller ikke. OBOS anbefaler å ikke sette en slik begrensning på varighet i vedtektene. Styret mener de fem kriteriene som valgkomiteen legger til grunn gir tilstrekkelige føringer til valg både av styreleder og styremedlemmer. Nåværende styreleder har sittet i to perioder, mens det for øvrige styremedlemmer har vært stor grad av utskiftning til nå, noe som viser stor grad av fordeling mellom byggene. P77, P79A og P79B har hatt hhv. 6, 2 og 3 medlemmer i løpet av siste fire år. Viser utover dette til Sak 12.

Forslag til vedtak

En styreleder kan kun være styreleder i 2 påfølgende perioder dvs totalt 4 år før vedkommende enten må ut av styret eller bli værende som vanlig styremedlem i minst en periode.

Sak 12

Vedtektsendring - Styreleder (motforslag)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Kari Barlaup Vahabzadeh, Lars Haukaas og Anna Eldøy

Saksinformasjon:

Vi registrerer at det er kommet inn et forslag om å endre vedtektene slik at styrets leder ikke kan velges for mer enn to perioder, dvs 4 år, mens øvrige medlemmer ikke skal ha noen begrensninger.

Det kan være mange gode grunner til å vurdere om vedtektene gir tilfredsstillende mulighet for sameierne til å kunne bestemme hvem som skal sitte i styret og hvordan det skal sikres nødvendig fornyelse og kontinuitet.

Vår erfaring er at det er et krevende arbeid å få sameierne til å ville engasjere seg i styrearbeid. Samtidig er også vår erfaring at de som velges er dedikert til vervet og gjør en god jobb for sameierne.

Vi er også blitt i tvil om hvilken praksis det er for å vedtektsfeste en maks funksjonstid for styreleder. Vår forretningsfører OBOS er bedt om å gi oss en oversikt over dette. Svaret fra OBOS er:

«Det er selvsagt mulig, men ikke noe vi anbefaler for det er svært vanskelig å rekruttere nye styreledere. Om de syns det er problematisk at styreleder blir sittende i flere år får de finne aktuelle nye kandidater som kan stille til valg før man setter begrensninger på de som stiller opp for fellesskapet i dag.

Styrearbeid er i stor grad preget av frivillighet og kommer ofte i tillegg til vanlig jobb. Honoraret man mottar tilsvarer ikke arbeidsmengden man har som styreleder. Det er svært mange arbeidsoppgaver styreleder skal følge opp med tanke på HMS, økonomi, vedlikehold og løpende drift.

Hva gjør man om det ikke er aktuelle kandidater tilgjengelig og sittende styreleder har sittet i sin maksimale periode? Da er det ekstern styreleder som må velges og det er kostbart for sameiet. Vi har stadig flere selskaper som må velge inn eksterne styreledere nå fordi det ikke er mulig å finne kandidater til valg.»

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Forslag til vedtak

Forslaget om å endre vedtektene avvises.

Sak 13

Ny valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Donatella De Paoli

Saksinformasjon: Innspill til ny valgkomitè som representerer alle gårdene

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Styrets begrunnelse: Nåværende valgkomite representerer allerede alle tre bygg. Den foreslåtte sammensetning innebære ingen endring på dette. Shahrokh er styremedlem og kan ikke samtidig sitte i valgkomiteen. Han er heller ikke forespurt om han ønsker å sitte i valgkomiteen. Etter styrets vurdering er den nåværende valgkomite sammensatt på en god måte og vi støtter at denne gjenvelges. Viser til Sak 16.

Forslag til vedtak

Valg av ny valgkomité: Pilestredet 77: Shahrokh Vahabzadeh, Pilestredet 79: Anna Eldøy, Pilestredet 79b: Unni Astad

Sak 14

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 139 640.

Styrets innstilling

Økningen i godtgjørelsen tilsvarer økningen i konsumprisindeksen på 3,9%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 139 640.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henning Denstad
  Viser til Valgkomiteens innstilling.

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

- Andreas Jaunsen
  Viser til Valgkomiteens innstilling.
- Shahrokh Vahabzadeh
  Viser til Valkomiteens innstilling.

Vedlegg

1. Forslag fra VK til styret 2024.pdf

Sak 16

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av valgkomite for kommende år.

Valgkomiteens nåværende sammensetning:

- Lars Haukaas – koordinator (79B)
- Kari Barlaup Vahabzadeh – medlem (77)
- Anna Eldøy – medlem (79A)

Valgkomiteen har ikke registrert noen som ønsker å stille til valg i Valgkomiteen innenfor fristen.

Styrets innstilling

Forslaget støttes. Saken behandles sammen med Sak 13.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen gjenvelges for ett år.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henning Denstad	Pilestredet 79 B
Styremedlem	Carl Alexander Ly	Pilestredet 77
Styremedlem	Petter Hodne Steensland	Pilestredet 77
Styremedlem	Marisa Tvorg	Pilestredet 77
Styremedlem	Shahrokh Vahabzadeh	Pilestredet 77
Varamedlem	Svein Mobakken	Pilestredet 79 A

Valgkomiteen

Anna T. Jahrmann Eldøy	Pilestredet 79 A
Kari Barlaup Vahabzadeh	Pilestredet 77
Lars Haukaas	Pilestredet 79 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post pilestredet77-79@styrerommet.no. Se Pilestredet 77-79 Ess hjemmeside på www.vibbo.no/pilestredet-77-79 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Pilestredet 77-79 Es
Sameiet består av 94 seksjoner.
Pilestredet 77-79 Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 924372796, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
216 126

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

Pilestredet 77-79 Es har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Kommunikasjon. Styret har gjennom året behandlet og besvart en rekke henvendelser fra beboere. Styremailen pilestredet77-79@styrerommet.no og Vibbo er de primære kommunikasjonskanalene. Styret har behandlet 742 eposter i 2023, hvorav de fleste er fra beboere. Styret publiserte 53 nyheter i 2023 på Vibbo.

Det blir lagt ut noen poster av beboere på Vibbo, men i relativt lite omfang. Styret ser forbedringspotensialer i bruken av Vibbo, og det ligger en rekke tilgjengelige funksjoner i systemet som ikke blir benyttet av oss, f.eks. i forbindelse med opprettelse av grupper for ulike formål.

I løpet av 2023 har styret gjennomført 10 styremøter. Referat fra styremøtene legges fortløpende ut på Vibbo. Her kan alle følge med på hvilke saker som er til behandling og hvilke beslutninger som er tatt.

Sikkerhet. Den viktigste saken i 2023 var i forbindelse med rekken av innbrudd i garasjen og bodområdene. Dette har krevd mye arbeid fra styret og har hatt høyest prioritet. Etter det første innbruddet i fellesferien 2023, har vi gjennomført en rekke tiltak for å øke sikkerhetsnivået i sameiet. Nøklene til fellesområdene er skiftet ut, alarm med video er installert i de tre bodområdene, og videokamera er satt opp i garasjen. I tillegg blir det montert lister på ytterdører og dører inn til bodområdene som hindrer bruk av brekkjern. Det var etter innbruddene store skader på dører og bodene, samt sabotering av garasjedøren. Skadene er erstattet av forsikringen, men forbedringen av sikkerhetsløsningen må dekkes av sameiet. Etter vår vurdering er nå sikkerhetsnivået sterkt forbedret og sannsynligheten for nye innbrudd betydelig redusert. Viser til nyhet på Vibbo https://vibbo.no/pilestredet-77-79/nyheter/2023-11-1-status-pa-sikkerhetstiltakene--nwjkztlk som viser alle tiltakene som ble gjennomført.

Inneklima. Det ble sommeren 2023 - vederlagsfritt for sameiet - montert screens på alle vinduer mot Stensparken og Fagerborggaten. Dette innebærer ikke en aksept av at screens vil løse varmeproblemet, så reklamasjonen er fortsatt gjeldende. Vi håper at tiltaket innebærer en tilfredsstillende forbedring for de som berøres, og har så langt ikke registrert nye klager. Det ble gjennomført et ekstraordinært årsmøte 27.4 hvor det ble stemt over installasjon av screens. Dette ble vedtatt med 65 stemmer mot 0.

Garasjen. Vi har fortsatt ikke funnet en endelig løsning for vannproblemet i garasjen. BundeBygg har gjennomført korrigerende tiltak og sprøytet inn støpemasse i vegg og tak. Bilene trekker inn mye snø som smelter, og det kan være vanskelig å skille mellom dette og vanninnsig utenfra. BundeBygg hevder at innsiget har stanset, men vi mener det er for tidlig å konkludere om tiltakene de har gjort er tilstrekkelig. Reklamasjonstiden for garasjen er utvidet fra fem til seks år. Styret følger fortsatt opp denne saken tett, og planlegger å utbedre garasjegulvet når vannproblemet er under kontroll. Vi holder det åpent om dette kan ende som en erstatningssak overfor utbygger eller entreprenør. Som et forebyggende tiltak har vår vaktmester sugd opp smeltet snøvann fra bilene en rekke ganger i vinter og fjernet mange hundre liter med vann. I tillegg virvles det opp mye mer støv enn forventet når bilene kjører inn og ut. Dette er avvist som reklamasjon og det kan være at sameiet må gjennomføre en utbedring av gulvet i 2025.

Fjernvarme. Kostnadene for fjernvarme avregnes en gang per år. I 2022 innebar det at de fleste beboerne måtte betale for overforbruk i forhold til hva som var budsjettert. Budsjettet ble økt i 2023, og avregningen viste at det nå ble tilbakebetaling for de fleste.

Kabel TV og bredbånd. Styret ba om tilbud fra GlobalConnect og Telenor om forbedrede bredbånd- og TV-tjenester. Begge tilbudene innebar en rekke forbedringer fra opprinnelig avtale med Telenor. Tilbudene gir en betydelig fleksibilitet til å velge felles og individuelle tjenester, bedre pris for sameiet og beboere, samt bedre og tilpasset innhold. Etter en helhetsvurdering valgte styret å inngå en ny avtale med Telenor.

Uteområdene. Uteområdene har blitt vedlikeholdt og forbedret. Alle plantene på taket av P77 ble høsten 2022 skiftet ut, og de fleste ser ut til å ha klart seg bra. Det er beboernes ansvar å vedlikeholde disse. Bedene mellom husene klargjøres hver vår før 17. mai. Det er skiftet ut et kirsebærtre og erstattet noen døde bøkebusker. Plenen stelles og hekkene beskjæres av vaktmester som en del av avtalen med dem.

Takvindu i P77. I forbindelse med vannlekkasjen fra takvinduet i P77 i 2021 ble vinduet montert på nytt. Leverandøren benyttet et sort asfaltlim i overgangen mellom vindu og vegg (finerplater). Sommeren 2022 smeltet asfaltlimet pga. varmen og rant nedover veggen og satte stygge, mørke merker. Dette ble påklaget og BundeBygg ba sine leverandører om å iverksette korrigerende tiltak. Sameiet aksepterte ikke denne løsningen, og krevde ytterligere utbedring. Dette er nå omsider utført, med et tilfredsstillende resultat, og saken er lukket.

Økonomi. Styret følger kostnadsutviklingen nøye og har bevisst holdt igjen på enkelte områder, for eksempel uteområdene og vindusvask (høsten). Også i 2023 opplevde vi betydelige økninger i de løpende kostnadene. Både Oslo kommune og våre leverandører økte prisene for sine tjenester. Styret måtte av den grunn øke felleskostnadene (ekskl. fjernvarme) med 15 % med virkning fra 01.01.2024.

Det økonomiske resultatet for 2023 var et underskudd på 138.795 kroner. Årsaken til overforbruket var i forbindelse med fjernvarme for fellesområdene (142.553) og utlegg i forbindelse med reparasjon etter innbruddene. Sameiet tok høsten 2023 opp et lån på 250.000 kroner for å finansiere anskaffelsen av det nye låssystemet. Samlet sett er sameiets balanse og likviditet etter styrets vurdering solid og under god kontroll. Per 31.12.23 var det 928.342 kroner på driftskontoen, men det inkluderer lånet som da ikke hadde blitt benyttet.

Kostnaden for låssystemet kom i januar 2024. Vi budsjetterer av den grunn med et underskudd på 251.000 for 2024, men det finansieres av lånet på 250.000. I praksis er det derfor budsjettert med et nullresultat for 2024. Styret arbeider videre med å optimalisere kostnadsnivået gjennom 2024.

Forsikring. Sameiet har gjennom 2023 benyttet forsikringsavtalen med Tryg på flere områder. Den viktigste er i forbindelse med skadene etter innbruddene siste halvår i 2023. Styret har brukt mye tid på politianmeldelser, melde inn forsikringssaker, samarbeide med takstmenn, bestille utbedringer, følge opp leverandører, håndtere økonomiske oppgjør og sende sluttkrav til Tryg. Utover dette har det vært flere saker direkte mellom beboere og Tryg hvor styret har administrert sakene og støttet beboerne. Vår policy er at sameiet dekker egenandelen for beboerne når sameiets forsikring benyttes så lenge skaden ikke skyldes uaktsomhet. Sameiet dekker ikke innboforsikring, det er hver enkelt sitt ansvar.

Mindre saker. Det var en uvanlig vinter med store variasjoner i temperatur, snø og regn. Dette medførte utfordringer i forhold til fjerning av is og glatte områder. Som en konsekvens av dette har vi anskaffet en kasse med grus som står i nedkjørselen til garasjen. Dette gjør det enklere for vaktmesteren (og oss selv) å strø ved behov.

Styret har stått for utlevering av nye nøkler til fellesområdene, ventilasjonsfiltre i 79A og B, H-nummer klistremerker, og fjernkontroll til screens.

Inngangsdørene til leilighetene er etterjustert for å bli tettere og flere har blitt skiftet ut pga. dårlig kvalitet.

Vi har merket åpningsbryterne ved ytterdørene i de tre byggene tydelig slik at det skal mer til for at de blir stående åpne fordi noen trykker på feil bryter.

Styret har kontaktet flere utleieselskap av elektriske sparkesykler og gjort det klart at sykkelparkeringen foran byggene er privat og ikke skal benyttes av dem.

Kafeen. En positiv hendelse var at kafeen på hjørnet åpnet med nye aktører høsten 2023. Fager Bistro har blitt en veldig hyggelig nabolagsrestaurant. Mange fra sameiet har allerede benyttet restauranten og vi håper at det denne gangen blir en varig og god løsning som vi kan få mye glede av i årene som kommer.

Leverandører. Sameiet har p.t. 28 leverandører som vi har jevnlig kontakt med. Det er inngått service- eller tjenesteavtale med 18 av disse. Mye av styrets arbeid går med til kommunikasjon med og oppfølging av disse. Se oversikten under. Vi har i 2023 fått inn to nye leverandører, men ellers ikke gjort endringer i leverandørsammensetningen. Etter vår vurdering fungerer de eksisterende leverandøravtalene bra, og leverandørene responderer stort sett raskt på våre behov. Vi har sett noen forbedringsbehov, og dette er blitt håndtert fortløpende. Ved behov konkurranseutsetter vi tjenestene, for eksempel knyttet til vindus- og garasjevask.

Leverandør	**Område**	**Service- eller tjenesteavtale**
AddSecure	Løsning for overføring av brannalarm	Ja
Advokat DLA Piper	Juridiske tjenester	Nei
Alt i vaktmestertjenester	Vask, vedlikehold, gressklipping, måking m.m.	Ja – ny i 2023
ASSA Abloy	Nøkler til leiligheter	Nei
Avarn Security	Alarmsystemet til bodområdene	Ja – ny i 2023
Bascom	Videoovervåkning	Nei
Bjerke Rør	Røropplegget for hele anlegget, inkl. rørskap, gulvvarme og radiator i leilighetene	Ja
Bjerke Ventilasjon	Ventilasjonsløsning for hele anlegget	Ja

BundeBygg	Entreprenør, står ansvarlig for alle løsninger overfor byggherren Aspelin Ramm	Nei
Butterfly Garden	Bed, planter, uteområde	Nei
Certego	Nøkkelsystem fellesområder	Nei
Charge365	Elbil lading, løsning og administrasjon	Ja
Fjordkraft	Strøm	Ja
Hafslund Oslo Celsio	Fjernvarme	Ja
Hauge Elektro	Elektroinstallasjoner, lys, calling anlegg	Ja
JT bygg	Dører til leilighetene	Nei
Nortek Security	Brannvarslingssystem, sprinkleranlegg	Ja
OBOS	Administrasjon, regnskap, systemstøtte	Ja
Oslo Fasadevask	Vask av vinduer	Nei
Oslo Kommune	Vann og avløp, søppeltømming	Ja
PriceWaterhouse	Revisjon	Ja
Rosing Industrier	Garasjeport, åpningssystem garasje, boder	Ja
Schindler	Heis	Ja
Techem	Avregning fjernvarme	Ja
Telenor	Kabel TV, internett	Ja – ny avtale i 2023
Telia	Åpning av garasjeport fra mobil	Ja
Tryg Forsikring	Forsikring av sameiet	Ja
Velux Bramo	System for røykvarsling og branngardiner	Ja

Utover leverandørene over, er en rekke andre leverandører benyttet i forbindelse med bygging av P77-79. Viser til oversikten i brukerhåndboken som ble levert ut ved overtakelse av leiligheten.

Styret benytter en applikasjon fra OBOS (Styrerommet) som blant annet gir en meget god oversikt over leverandører vi benytter, hvilke avtaler vi har med dem, påløpte kostnader, kontaktpersoner m.m.

Planer for 2024. Styret prioriterer å ferdigstille arbeidet med sikkerhet, avslutte forsikringssaken, og sikre at alle løsningene fungerer etter forutsetningene. Deretter er det et mål å finne en omforent løsning om vanninnsig i garasjen med BundeBygg, og gjennomføre noe reparasjons- og forebyggende arbeid. Vi vil følge med på hvordan inneklimaet fungerer etter at screens er montert. Utover dette skal vi arbeide for at alle tjenestene fra leverandørene blir levert som avtalt. Det er ikke planer om å konkurranseutsette nye tjenester i 2024.

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
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte inntekter fra elbillading.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte utgifter til fjernvarme, drift og vedlikehold.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 kr 643 336. Dette er en positiv utvikling fra 2022.

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 beregnet kr 287 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av låssystemet.

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 Pilestredet 77-79 Es.

Lån
Pilestredet 77-79 Es har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 11,30 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 924 372 796, KUNDENR. 2972

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 464 620	2 033 790	2 465 000	2 751 000
Ladeinntekter EL-bil	3	83 325	69 544	0	75 000
Andre inntekter	4	6 300	172 080	75 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 554 245**	**2 275 414**	**2 540 000**	**3 026 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-18 950	-16 920	-17 000	-18 950
Styrehonorar	6	-134 400	-120 000	-120 000	-134 400
Revisjonshonorar	7	-9 750	-9 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-108 885	-104 683	-110 000	-115 000
Konsulenthonorar	8	-29 237	-105 687	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	9	-814 082	-664 467	-650 000	-1 136 000
Forsikringer		-141 774	-129 976	-142 928	-156 000
Kommunale avgifter	10	-519 011	-729 247	-571 000	-637 000
Energi/fyring	11	-292 748	-198 597	-160 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-320 473	-328 690	-348 336	-345 000
Andre driftskostnader	12	-304 842	-303 746	-360 000	-385 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 694 153**	**-2 711 262**	**-2 504 264**	**-3 242 350**
DRIFTSRESULTAT		**-139 907**	**-435 849**	**35 736**	**-216 350**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	4 387	1 799	0	5 000
Finanskostnader	14	-3 275	0	0	-40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 112**	**1 799**	**0**	**-35 000**
ÅRSRESULTAT		**-138 795**	**-434 050**	**35 736**	**-251 350**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-138 795	-434 050		

PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 924 372 796, KUNDENR. 2972

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 588	8 313
Forskuddsbetalte kostnader		90 301	96 997
Andre kortsiktige fordringer	15	18 125	0
Energiavregning		0	255 795
Driftskonto OBOS-banken		928 342	451 083
SUM OMLØPSMIDLER		**1 050 356**	**812 188**
SUM EIENDELER		**1 050 356**	**812 188**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		394 768	533 564
SUM EGENKAPITAL		**394 768**	**533 564**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	248 568	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**248 568**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 767	23 307
Leverandørgjeld		185 986	255 317
Påløpte renter		1 275	0
Påløpte avdrag		1 432	0
Energiavregning	17	174 559	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**407 019**	**278 624**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 050 356**	**812 188**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024
Styret i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

Henning Denstad/s/ Petter Hodne Steensland/s/ Shahrokh Vahabzadeh/s/
Carl Alexander Ly/s/ Marisa Tvorg/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 824 132
TV/Internett	348 336
Garasjeplass	146 880
Felleskostnader næring	83 232
Ventilasjon	62 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 464 620**

NOTE: 3
LADEINNTEKTER EL-BIL

Ladeinntekter EL-bil	83 325
SUM ANDRE INNTEKTER	**83 325**

NOTE: 4
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	30
Nettinnbetalinger, ViaOBOS	6 270
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 300**

NOTE: 5
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 950
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 950**

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: 6
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 134 400.

NOTE: 7
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 8
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 841
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 396
SUM KONSULENTHONORAR	**-29 237**

NOTE: 9
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-138 047
Drift/vedlikehold VVS	-126 857
Drift/vedlikehold elektro	-27 258
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 369
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 391
Drift/vedlikehold brannsikring	-134 930
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 440
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-97 255
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 536
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-814 082**

NOTE: 10
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-237 619
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-519 011**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-150 191
Fjernvarme	-142 557
SUM ENERGI / FYRING	**-292 748**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 700
Driftsmateriell	-2 384
Vaktmestertjenester	-101 437
Vakthold	-12 910
Renhold ved firmaer	-115 465
Snørydding	-21 755
Andre fremmede tjenester	-2 627
Trykksaker	-9 490
Andre kontorkostnader	-27 160
Telefon, annet	-412
Porto	-1 180
Bank- og kortgebyr	-3 323
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-304 842**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 295
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 092
SUM FINANSINNTEKTER	**4 387**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 275
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 275**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	18 125
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**18 125**

Selskapet fikk innbetaling fra Tryg forsikring i 2024, ifm. skadesak etter innbrudd.
Dørene ble reparert av Rosings Industrier AS.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-250 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 432	
		-248 568
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-248 568**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-880 645
SUM INNTEKTER	**-880 645**
KOSTNADER	
Administrasjon	46 823
Fjernvarme	659 263
SUM KOSTNADER	**706 086**

SUM ENERGIAVREGNING	**-174 559**

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7264616. 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.

Sak til Årsmøtet fra Valgkomiteen

I BAKGRUNN

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

II STYRETS SAMMENSETNING

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

Styrets sammensetning 2023/2024

Henning Denstad	*Styrets leder - på valg i 2024 (79B)*
Shahrokh Vahabzadeh	*Styremedlem - på valg i 2024 (77)*
Petter Steensland	*Styremedlem - på valg i 2024 (77)*
Marisa Tvorg	Styremedlem – ikke på valg (77)
Carl Aleksander Ly	Styremedlem – ikke på valg (77)
Svein Mobakken	Varamedlem medlem – ikke på valg (79A)

Valgkomiteen har i sine diskusjoner anvendt de samme vurderingskriteriene som ble anvendt for de to foregående valg.

Vurderingskriteriene:

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

Kriteriene valgkomiteen legger til grunn:

- ***Kontinuitet i styret.*** Det vil være i sameiernes interesse at et nytt styre er forutsigbart og at gode arbeidsformer kan videreføres.
- ***Fornyelse i styret.*** Et styret vil også ha behov for fornyelse slik at etablerte arbeidsformer og ansvarsdeling utfordres.
- ***En tilfredsstillende balanse mellom menn og kvinner***
- ***At det er representasjon fra alle byggene dersom det er mulig/hensiktsmessig***
- ***Representasjon fra ulike generasjoner***
- ***Motivasjon, erfaring fra tilsvarende verv eller en spesiell relevant kompetanse.***

Valgkomiteen har hatt et møte med styrets leder og det er gjennomført et felles møte mellom Styret og Valgkomiteen. Likeledes er sameierne oppfordret til å vise interesse og å foreslå kandidater. VK hadde ikke mottatt noen forslag fra sameierne ved fristens utløp.

Valgkomiteen foreslår at Henning Denstad innstilles til en ny periode som styrets leder og at Shahrokh Vahabzadeh innstilles for en ny periode som styrerepresentant. Begge har sagt seg villige til å ta gjenvalg. Petter Steensland ønsket ikke gjenvalg.

Andreas Jaunsen (P77) har stilt seg til disposisjon for å stille til valg som styrerepresentant. **(Se presentasjon av Andreas i vedlegg)**

Forslagene vil sikre kontinuitet, representasjon fra alle bygg og en akseptabel alderssammensetning. Kjønnsbalansen er ikke tilfredsstillende og det oppfordres til at sameierne er bedre forberedt på å forbedre denne balansen ved fremtidige valg.

Valgkomiteen har i år vært særlig opptatt av forholdet mellom kontinuitet og fornyelse. Styret har siden oppstart av sameiet vært preget av stor grad av fornyelse i styremedlems-posisjoner. Noen av begrunnelsene for dette er at VK har lagt til grunn at det skal være mulig for sameierne å endre styrets sammensetning på hvert Årsmøte. Det betyr at det bør være en balanse mellom de som ikke er på valg og de som er på valg. Ved oppstart i 2020 ble alle innvalgt for 2 år. Dette er det ryddet opp i. I tillegg har det vært utskiftning knyttet til salg av leilighet og at det har vært vanskelig for den enkelte å kombinere styrearbeid med arbeid og familieliv. I VKs forslag til nytt styre har to medlemmer 2 års erfaring fra styret, et medlem 1 år, mens et medlem er nytt, da et medlem har trukket seg. Styrets leder har hatt vervet siden oppstart.

På denne bakgrunn har det vært sentralt for styret å sikre kontinuitet. På Årsmøte i 2023 uttrykte sameierne tilfredshet og støtte til Henning Denstad. VK har bygget videre på denne støtten. Samtidig har komiteen vektlagt behovet for kontinuitet i de store sakene som fremdeles pågår i styrets regi. For eksempel klimaanlegget i 77, lekkasjene og støv i garasjene og arbeidet med sikkerhet. Styrets leder har historikken og bygd opp relasjoner med leverandører. I tillegg har Henning Denstad en kompetanse som ingeniør, som er til sameiernes fordel.

Valgkomiteens forslag til styrets sammensetning:

Henning Denstad	***Styrets leder – gjenvelges for to år (79B)***
Shahrokh Vahabzadeh	***Styremedlem – gjenvelges for to år (77)***
Carl Alexander Ly	*Styremedlem – ikke på valg (77)*
Marisa Tvorg	Styremedlem – *ikke på valg (77)*
Andreas Jaunsen	**Styremedlem – *velges for to år (77)***
Svein Mobakken	Varamedlem medlem – *ikke på valg (79A)*

III VALGKOMITEEN

Valgkomiteens sammensetning:

Lars Haukaas – koordinator (79B)

Kari Barlaup Vahabzadeh – medlem (77)

Anna Eldøy – medlem (79A)

Valgkomiteen har ikke registrert noen som ønsker å stille til valg i Valgkomiteen innenfor fristen.

Valgkomiteens forslag til komiteens sammensetning:

Valgkomiteen gjenvelges for et år.

IV Honorar til styrets medlemmer

Valgkomiteen foreslår at det rådet som blir gitt fra OBOS, følges.

Vedlegg

Informasjon om forslag til nytt styremedlem, Andreas Jaunsen

Han er 56 år og bor i leilighet nr. 24, 4 etg. i P77. Er tidligere forsker innen astronomi og har bodd flere år i utlandet. De siste 15 årene har han jobbet med IT, dataforvaltning og infrastruktur for forskning. De aller siste årene har han jobbet som informasjonsarkitekt i privat sektor og er nå rådgiver / konsulent i Bouvet.

Han har tidligere vært styremedlem i Vibes gate 9 (1997-2000). Har bodd i P77 siden 2020. Andreas er opptatt av å vedlikeholde orden, ryddige omgivelser og et godt fungerende sameie.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24
Selskapsnummer: 2972 **Selskapsnavn:** Pilestredet 77-79 Es

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0297/25
Vår referanse: 3734263/26243592
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 19

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
49932	105	2.8.2005	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	47	335	0	0

[ ] 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 til
Wiersholm Mellbye & Bech
v/Anders Bergene
Postboks 1400 Vika 0115 Oslo

49932

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)] (se vedlegg)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig: ☐ Frittlig. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ Gave(hell 2 eller delvis) ☐ Ekspro- 3 priasjon ☐ Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [4)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
958935420	Oslo kommune	1/1

Doknr 49932 Tinglyst 02.08.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
983971784	Ullevål universitetssykehus HF	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlagte ark over heftelser som skal tinglyses på samtlige eiendommer som er medtatt på skjøtets side 4.

SignForm 03/2004

Dato	Utstederens underskrift
13.06.05	Marit Haiberg

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [3)]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [4)]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
13.06.05	Oslo

Utsteders underskrift [1)] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Marit Haiberg
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Marit Heiberg
avd dir
fullmaktsnr 921

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

[4)] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
13.06.05	Marit Haiberg

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr. | **Underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato | Utstederens underskrift

13.06.05 Marit Heibrag

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Vedlegg til skjøte

Opplysningene i **feltene 1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [7]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0301	Oslo	214	176			1/1
0301	Oslo	216	126			1/1
0301	Oslo	220	44			1/1
0301	Oslo	163	83			1/1
0301	Oslo	47	335			1/1
0301	Oslo	47	340			1/1
0301	Oslo	163	87			1/1

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Dato | Utstederens underskrift

13.06.05 Marit Heibrag

HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES PÅ HVER ENKELT EIENDOM SOM ER MEDTATT I SKJØTET (PROTOKOLL AV 16.09. OG 14.11.2002 PUNKT 2.10)

For alle eiendommer innen Oslo kommunes grenser som overtas av staten/helseforetak er partene enige om følgende:

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde og Oslo kommunes areal mellom reguleringslinjen og veien blir inngjerdet sammen med eiendommen, plikter erververen å flytte gjerdet vederlagsfritt dersom veien skal utvides. Oslo kommune har rett til å brøyte snø inn på dette areal.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygd kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet erververen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av erververen, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på erververens regning. Gjerdeplikten er evigvarende; jf § 2 i lov om grannegjerde.

Oslo kommune, Viken energinett AS eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Oslo kommune, Viken energinett AS eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskifting. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjores ved anlegg eller bebyggelse. Avstand fra kommunale vann- og avløpsledninger til byggverk må ikke være mindre enn 2 meter; jf vedtekt til plan- og bygningsloven § 70 nr 1 første ledd, vedtatt av Oslo bystyre 06.10.1993. Dersom erververens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, skal fordeling av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Som kommunale installasjoner regnes også slike som eies av selskaper som helt eller delvis eies av Oslo kommune. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Erververen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Oslo 13.06.05
Marit Halvorg
fullmakt 921

Oslo kommune

Rett kopi bekreftes
Anders Bergene
Advokat

Skatteetaten

Dato
26.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 216 Bnr 126 Fnr 0 Snr 31

Eiendommens adresse:

Pilestredet 77, 0354 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 658 627
Som sekundærbolig:	kr 10 226 610

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

S-3036

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

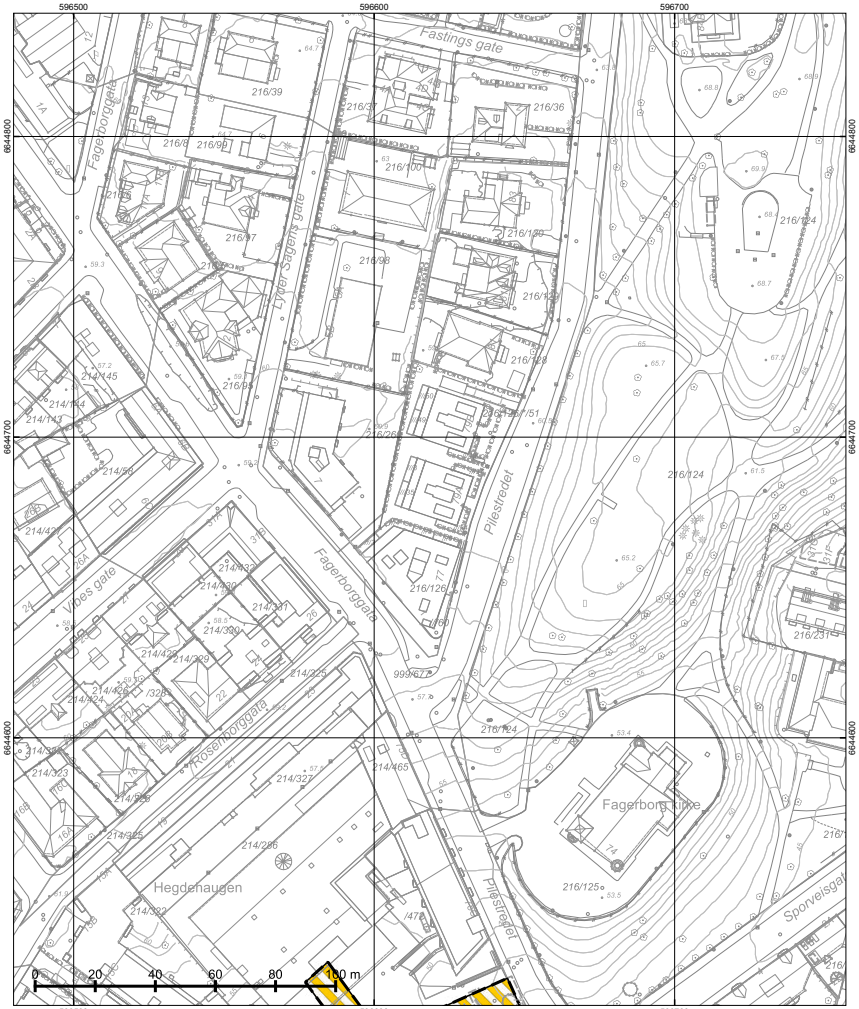
§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

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

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

Eksisterende trær skal bevares.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

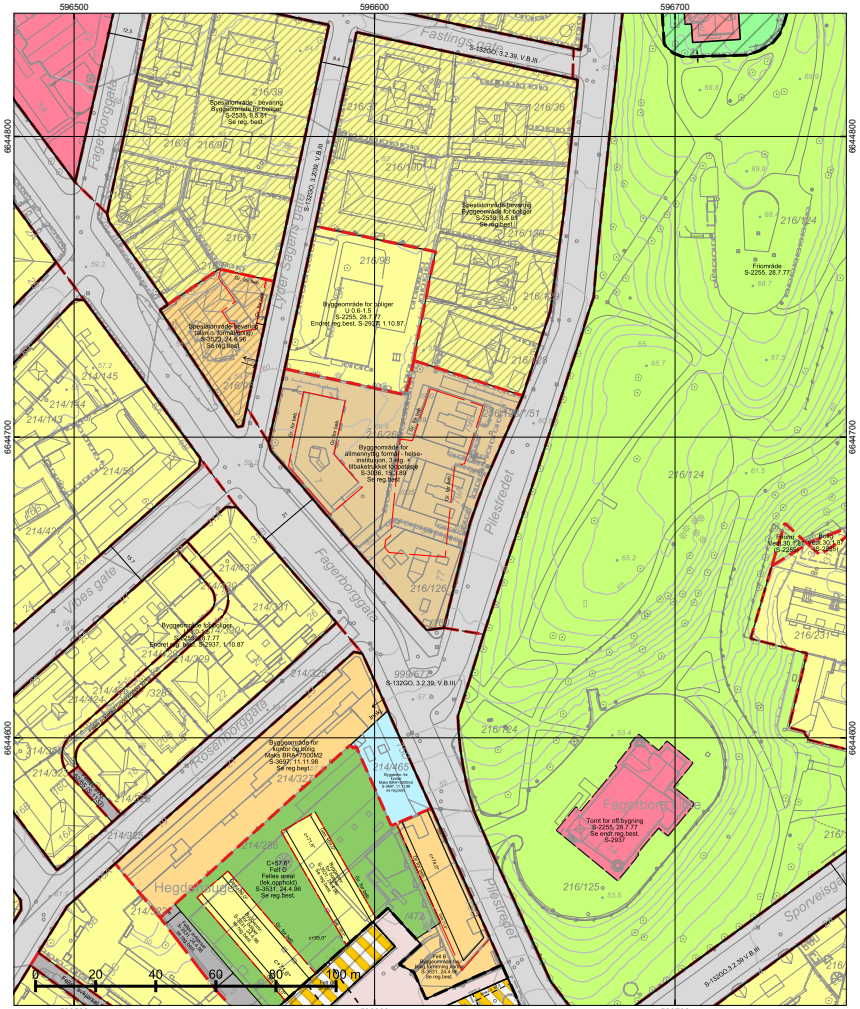
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141657/ 86510373
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: PILESTREDET 77
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/126

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141657/ 86510373
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: PILESTREDET 77
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/126

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

Se tegnforklaring på eget ark

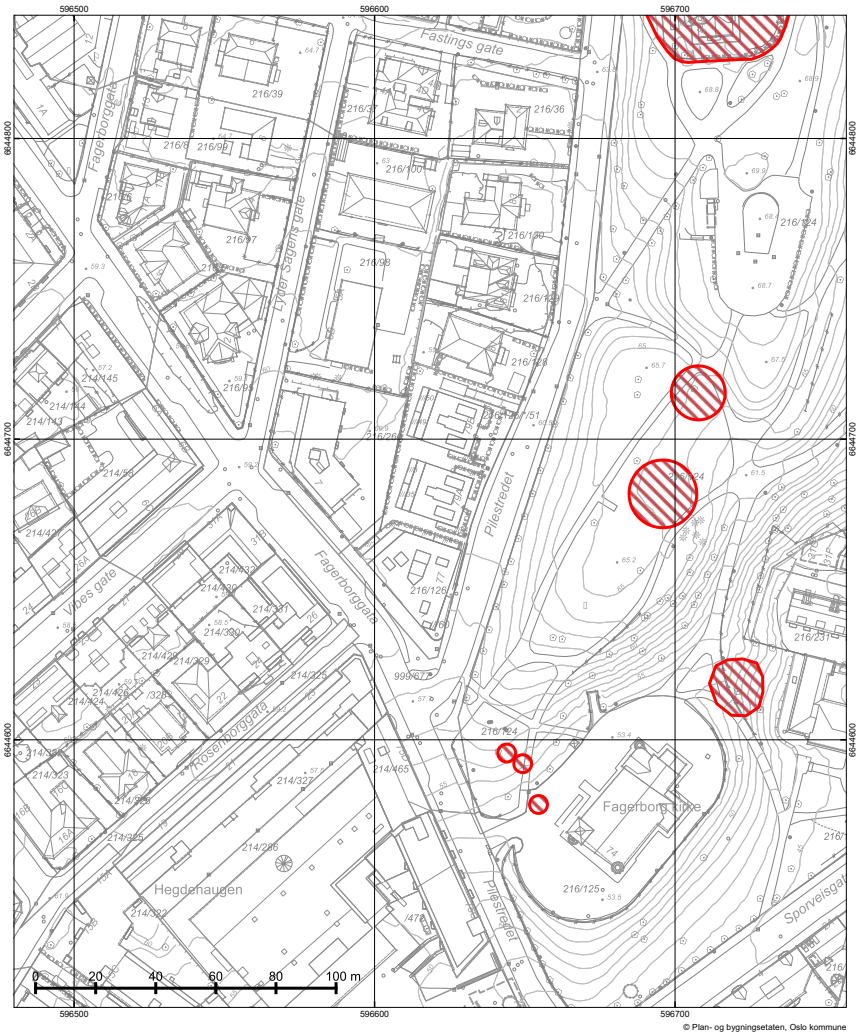
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

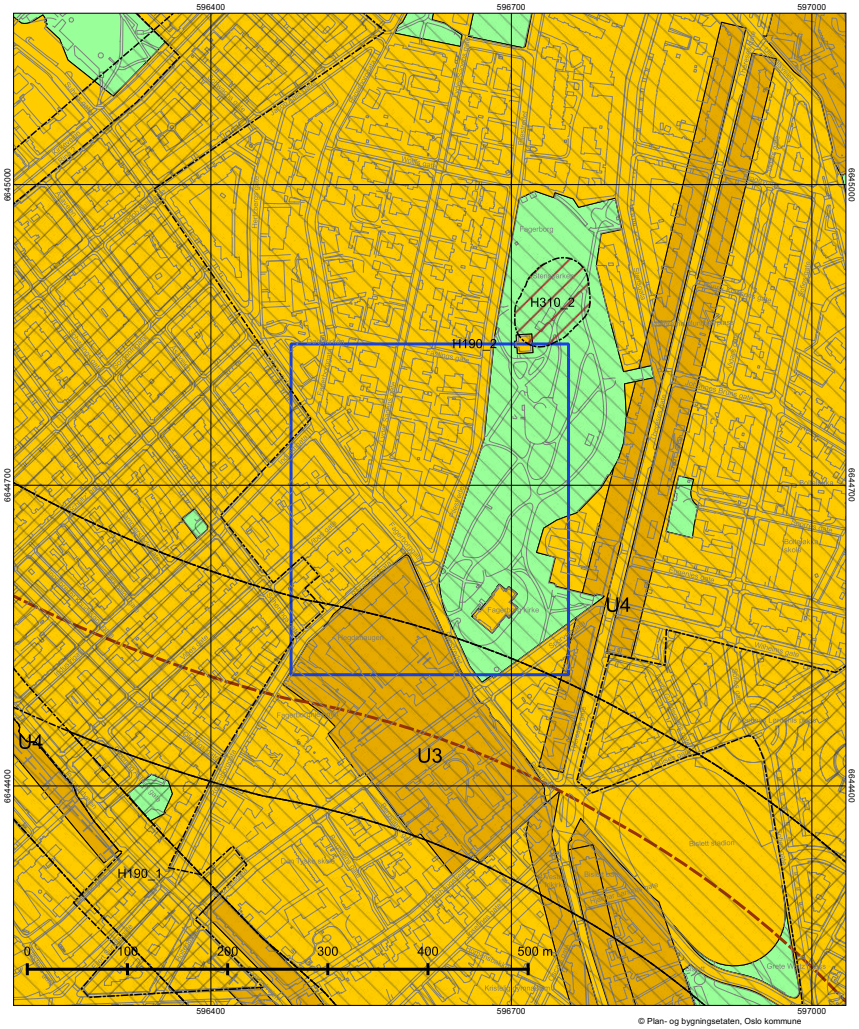
Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141657/ 86510373
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: PILESTREDET 77
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/126

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



Oslo

Dato: 23.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141657/86510373
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
PILESTREDET 77

Dato: 23.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510373
8467615

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 126

Vi viser til bestilling av 20250423 for PILESTREDET 77.

GNR. 216 BNR. 126

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.2019.

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

2804.8 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 14 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

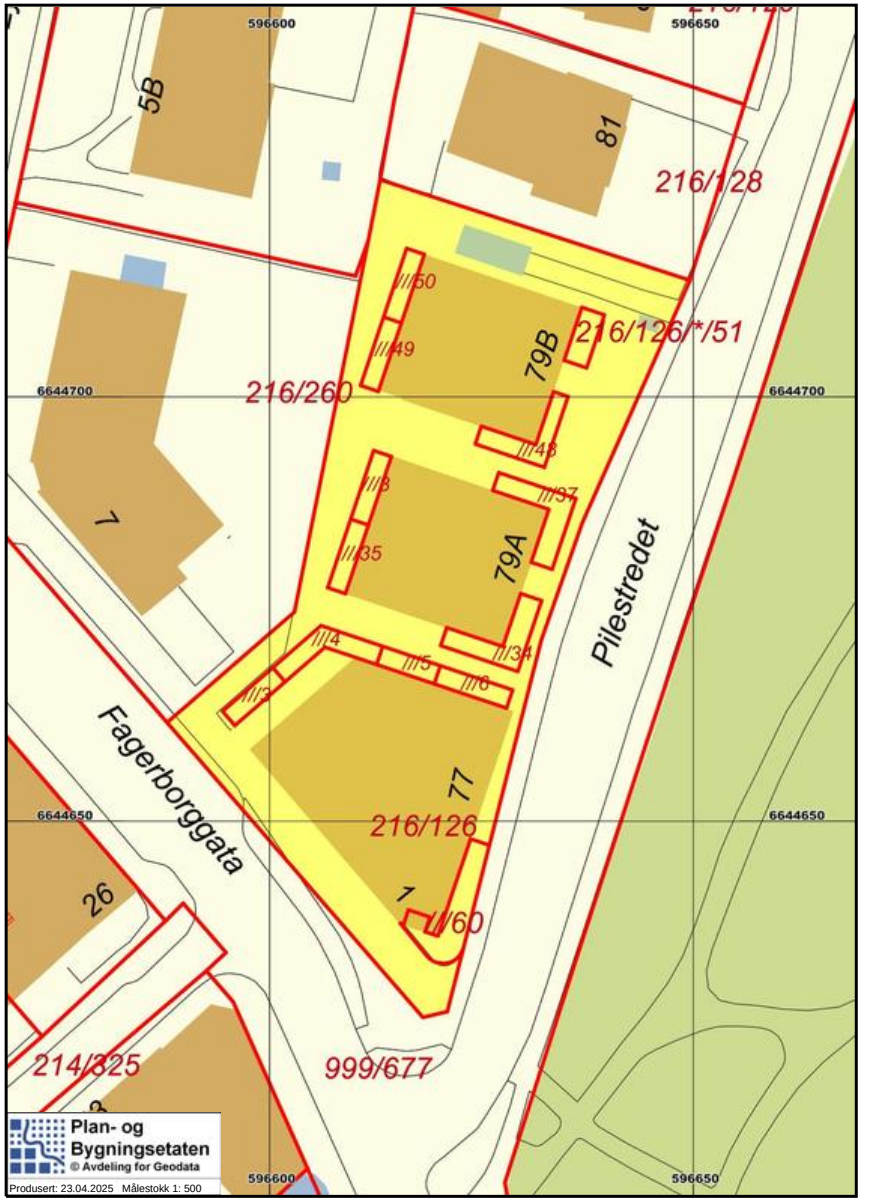
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

Byplanvedtekt.

§ 1.

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ANNIKEN HØIBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0132/24
Vår referanse: 3417236/23451886
Bestilling: C3 2024-03-07 (6) 19

Dato
07.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1532680	200	20.12.2019	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	216	126	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Innsender iht. følgebrev-
~~innsender ikke oppgitt:~~
930969798
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1532680 Tinglyst: 20.12.2019
STATENS KARTVERK

Erklæring

Undertegnede, Pilestredet 77-79 AS (org.nr. 914 120 292), er eier og hjemmelshaver til eiendommen med gnr. 216, bnr. 126 i Oslo kommune (**Eiendommen**), og erklærer følgende som bindende for seg og senere eiere av Eiendommen:

1. Naboeiendommen gnr. 216, bnr. 260 (**Fagerborggata 7**), har rett til utkjørsel over Eiendommen på anlagt vei markert på vedlagte kart. Kostnader til og utførelse av alt fremtidig vedlikehold, oppgradering og drift av veien påhviler eier av Fagerborggata 7. Veien skal til enhver tid holdes åpen, fri for snø og normalt godt vedlikeholdt.

2. Fagerborggata 7 har rett til å ha eksisterende luftinntak knyttet til ventilasjonsaggregat i Fagerborggata 7s parkeringskjeller, stående på Eiendommen. Ved behov for endringer/ombygginger/flytting av luftinntak, opphører retten til å ha luftinntak stående på Eiendommen etter dette punkt 2.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 216, bnr. 126 og gnr. 216, bnr. 260 i Oslo kommune. *)

Oslo, [*dato*] 2019

for Pilestredet 77-79 AS
GUNNAR BØYUM

for Pilestredet 77-79 AS

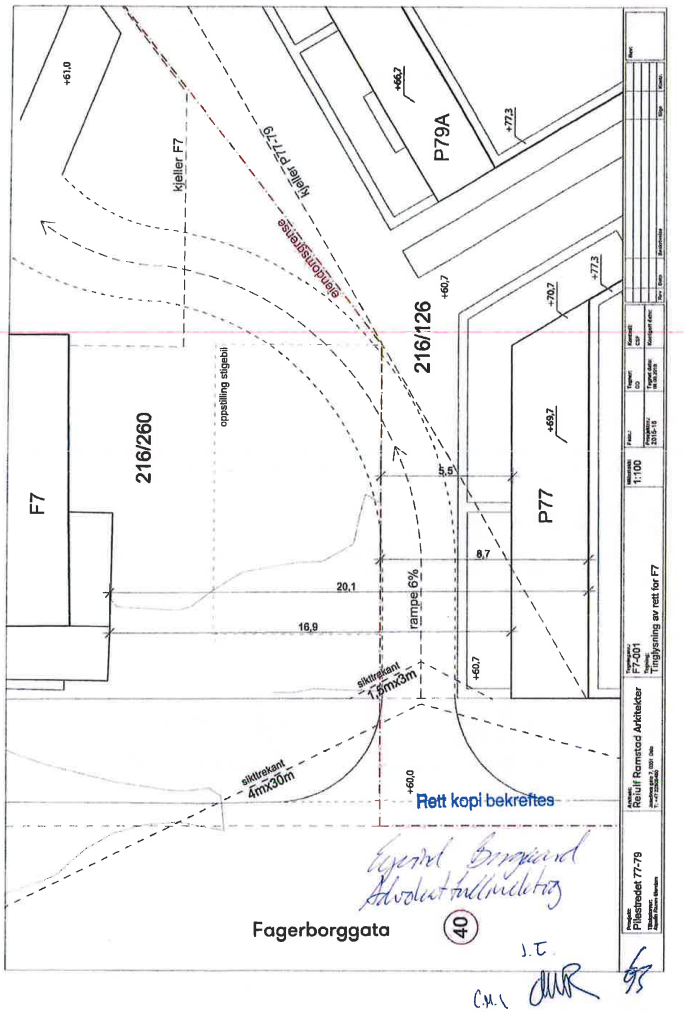
Diakonova Eiendom AS (org. nr. 975 916 901) erklærer ovenstående som bindende for seg og fremtidige eiere av eiendommen Fagerborggata 7, gnr. 216, bnr. 260, i Oslo kommune.

Oslo, [*dato*] 2019

for Diakonova Eiendom AS
CARL MORTEN GRØNLIEN
DAGLIG LEDER
DIAKONOVA EIENDOM AS
P.B. 6716 St.Olavs plass
0130 OSLO

for Diakonova Eiendom AS
JOHNNY THORSEN
STYRELEDER

Rett kopi bekreftes
Egeland Bergsund
Advokatfullmektig



[redacted]

Kartverket tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Oslo, 19. desember 2019

TINGLYSING AV ERKLÆRING

På vegne av Pilestredet 77-79 AS, org.nr. 914 120 292, oversendes vedlagte erklæring til tinglysing på gnr. 216 bnr. 126 og gnr. 216 bnr. 260 i Oslo kommune.

Gnr. 216, bnr. 260 sine forpliktelser etter erklæringens punkt 1 andre og tredje setning skal tinglyses som heftelser på gnr. 216 bnr. 260, med eiendommen gnr. 216 bnr. 126 som rettighetshaver (jf. også erklæringen avslutningsvis fra eier av gnr. 216, bnr. 260, Diakonova Eiendom AS. *)

Vedlagt følger også samtykke til tinglysingen fra urådighetshaver Nordvik Oppgjør AS, org.nr. 814 449 912.

Ved eventuelle spørsmål kan undertegnede kontaktes på e-post e.borgaard@selmer.no eller per telefon 908 71 347.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET SELMER AS

Eyvind Borgaard

Eyvind Borgaard
Advokatfullmektig

Vedlegg 1 Erklæring til tinglysing samt tinglysingsgjenpart

Vedlegg 2 Samtykke til tinglysing fra urådighetshaver

Bruk kopi bekreftes

Plan- og bygningsetaten

Oslo

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Josefines gate 7
0351 OSLO

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

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

Ferdigattest - Pilestredet 77 - 79

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles etter forurensningsloven.

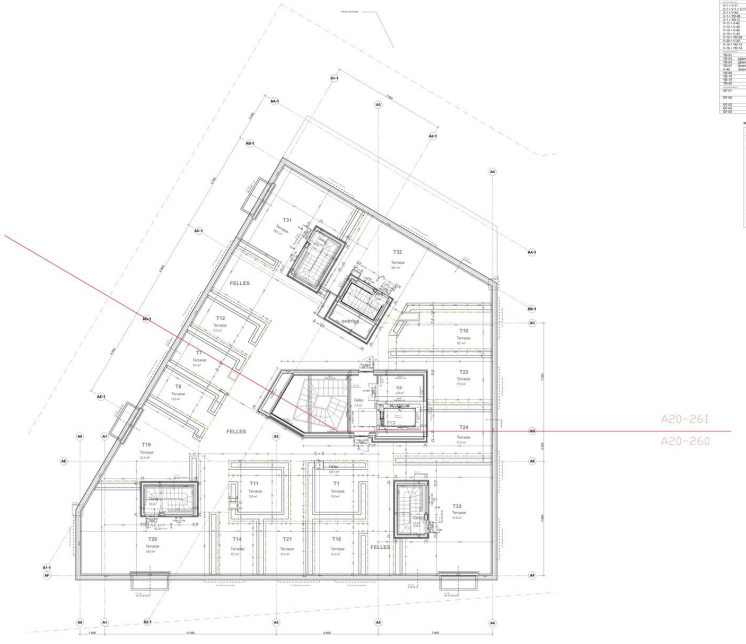
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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



Prosjektnr.: A20-160

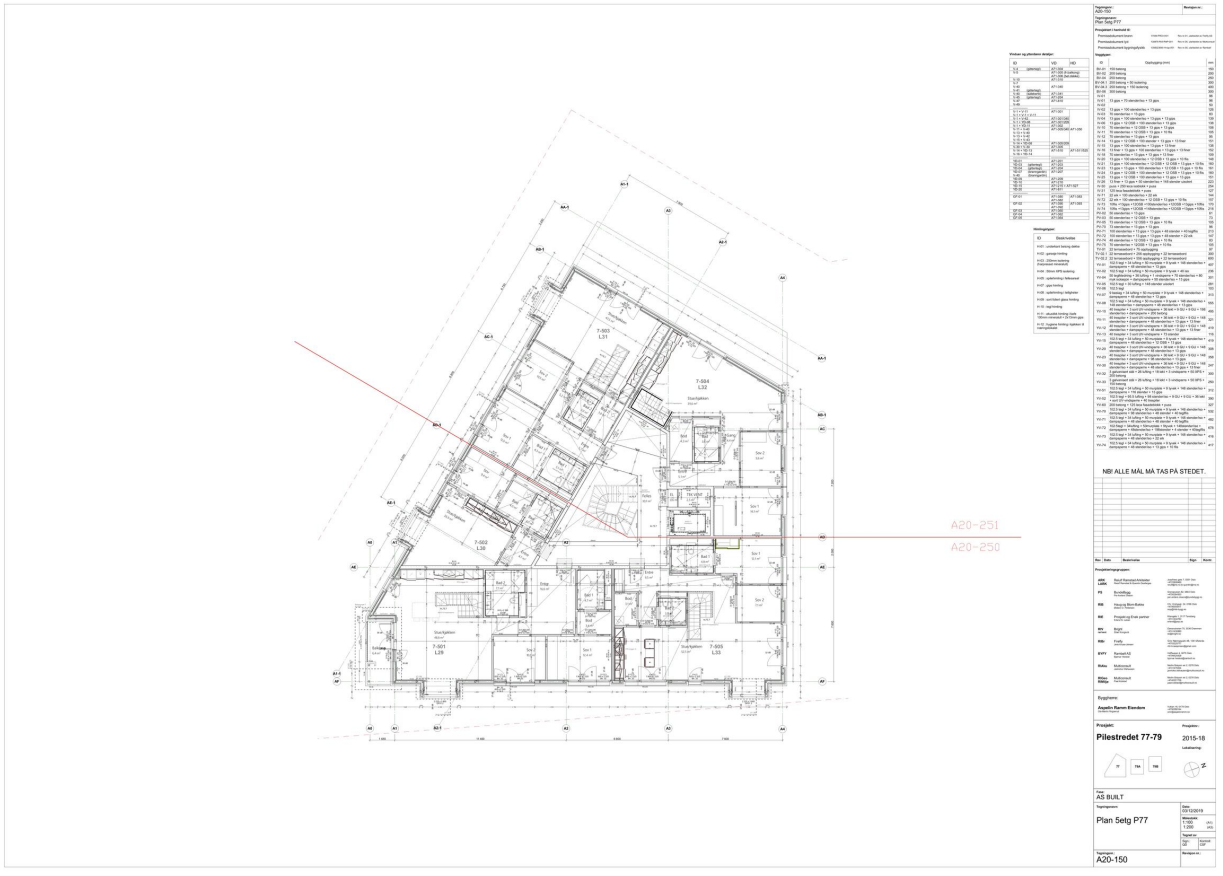
Dokumentnavn: Plan 6etg P77 Takoppbygg

Prosjektet i hovedsak til:

Premissdokument bolig	Norm for utelukkende bolig
Premissdokument kjøl	Kjølelokal kategori: Norm for utelukkende forretning
Premissdokument bygningskyklde	Underetasjen kategori: Norm for utelukkende forretning

Vinduer og yttervegger detaljer:

ID		VID	IVID
V-A	(glassrekke)	AY1.000	
V-B		AY1.000	AY1.000 (F-utstikking)
V-C		AY1.000	AY1.000 (NA-SMAUG)
V-D		AY1.000	
V-E		AY1.000	
V-EL	(glassrekke)	AY1.000	
V-EL	(glassrekke)	AY1.000	
V-EL	(glassrekke)	AY1.000	
V-HK		AY1.000	
V-I		AY1.000	
V-1 + V-2		AY1.021	
V-1 + V-2.1		AY1.021	
V-1.1 + V-2.1		AY1.021/AY1.000	
V-1.1 EU-06		AY1.021/AY1.000	
V-1.1 EU-06		AY1.021/AY1.000	
V-1.1 + V-2		AY1.000/AY1.021/AY1.000	
V-1.1 + V-2		AY1.000	
V-1.1 + V-2		AY1.000	
V-1.1 + V-2		AY1.000/AY1.000	
V-1.1 + V-2		AY1.000	
V-1.1 + V-2.1		AY1.000	AY1.021/AY1.000
V-1.1 + V-2.1		AY1.000	
V-1.1 + V-2.1		AY1.000	
V-1.1 + V-2.1		AY1.000


A20-251
A20-250
7-503
L31
7-504
L32
7-502
L30
7-501
L29
7-505
L33
Stue
Soverom
Bad
Entre
Trapp
Vask
Kjøkken
Stue/kjøkken

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ANNIKEN HØIBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0132/24
Vår referanse: 3417237/23451891
Bestilling: C3 2024-03-07 (6) 20

Dato
07.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1400535	200	22.11.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	216	126	0	0

[ ] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1400535/200
Uthentet 2024-03-07 09:33

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602610844
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
914120292	PILESTREDET 77 79 AS		Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	216	126

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	216	126	0	1	51 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	2	48 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	3	72 / 5041	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	216	126	0	4	57 / 5041	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	216	126	0	5	42 / 5041	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	216	126	0	6	65 / 5041	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	216	126	0	7	84 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	8	51 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	9	48 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	10	72 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	11	57 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	12	42 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	13	69 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	14	48 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	15	84 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	16	51 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	17	48 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	18	72 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	19	57 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokmr: 1400535 Tinglyst: 22.11.2019
STATENS KARTVERK
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 19/11-19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1400535/200
Uthentet 2024-03-07 09:33

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	216	126	0	20	42 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	21	69 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	22	48 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	23	84 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	24	51 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	25	98 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	26	85 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	27	66 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	28	48 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	29	109 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	30	53 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	31	100 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	32	85 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	33	98 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	34	51 / 5041	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	216	126	0	35	80 / 5041	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	216	126	0	36	80 / 5041	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	216	126	0	37	51 / 5041	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	216	126	0	38	51 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	39	77 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	40	77 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	41	51 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	42	117 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	43	117 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	44	109 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	45	109 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	46	124 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	47	124 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	48	51 / 5041	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	216	126	0	49	80 / 5041	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	216	126	0	50	80 / 5041	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	216	126	0	51	51 / 5041	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	216	126	0	52	51 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1400535/200
Uthentet 2024-03-07 09:33

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	216	126	0	53	77 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	54	77 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	55	51 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	56	117 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	57	117 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	58	122 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	59	122 / 5041	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	126	0	60	163 / 5041	Næringsseksjon	Ja	Ja
0301	216	126	0	61	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	62	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	63	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	64	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	65	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	66	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	67	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	68	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	69	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	70	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	71	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	72	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	73	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	74	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	75	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	76	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	77	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	78	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	79	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	80	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	81	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	82	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	83	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	84	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	85	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1400535/200
Uthentet 2024-03-07 09:33

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	216	126	0	86	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	87	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	88	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	89	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	90	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	91	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	92	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	93	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	216	126	0	94	15 / 5041	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	468 04289 SIGNE GRØSMARK

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Pilestredet 77-79 AS	914 120 292	nwr@aspelinramm.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 389 Sentrum	0102	Oslo	92251604

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	216	126	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
914 120 292	Pilestredet 77-79 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	51	B	13	B	69	B	25	B	98	B	37	B	51	BG	49	B	80	BG
2	B	48	B	14	B	48	B	26	B	85	B	38	B	51	B	50	B	80	BG
3	B	72	BG	15	B	84	B	27	B	86	B	39	B	77	B	51	B	51	BG
4	B	57	BG	16	B	51	B	28	B	48	B	40	B	77	B	52	B	51	B
5	B	42	BG	17	B	48	B	29	B	109	B	41	B	51	B	53	B	77	B
6	B	65	BG	18	B	72	B	30	B	53	B	42	B	117	B	54	B	77	B
7	B	84	B	19	B	57	B	31	B	100	B	43	B	117	B	55	B	51	B
8	B	51	B	20	B	42	B	32	B	85	B	44	B	109	B	56	B	117	B
9	B	48	B	21	B	69	B	33	B	98	B	45	B	109	B	57	B	117	B
10	B	72	B	22	B	48	B	34	B	51	BG	46	B	124	B	58	B	122	B
11	B	57	B	23	B	84	B	35	B	80	BG	47	B	124	B	59	B	122	B
12	B	42	B	24	B	51	B	36	B	80	BG	48	B	51	BG	60	N	163	BG
Sum tellere						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
13.09.2019	

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 19/9-19 Sbr

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) [✓] hver seksjoneier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) [✓] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) [✓] det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) [✓] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) [✓] seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) [✓] det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) [✓] rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) [✓] arealer som andre seksjonselere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) [✓] det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

[✓] Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

[ ] boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
13.09.2019	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☑ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
13.09.2019	Chr. Utne	Jahn Christopher Utne
13.09.2019	Gunnar Gehrken Bøyum	Gunnar Gehrken Bøyum

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	216	126	

Dato	Underskrift	Stempel
20.9.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
13.09.2019	Gunnar Gehrken Bøyum / Chr. Utne

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	N	15		85	N	15		109				133				157			
62	N	15		86	N	15		110				134				158			
63	N	15		87	N	15		111				135				159			
64	N	15		88	N	15		112				136				160			
65	N	15		89	N	15		113				137				161			
66	N	15		90	N	15		114				138				162			
67	N	15		91	N	15		115				139				163			
68	N	15		92	N	15		116				140				164			
69	N	15		93	N	15		117				141				165			
70	N	15		94	N	15		118				142				166			
71	N	15		95				119				143				167			
72	N	15		96				120				144				168			
73	N	15		97				121				145				169			
74	N	15		98				122				146				170			
75	N	15		99				123				147				171			
76	N	15		100				124				148				172			
77	N	15		101				125				149				173			
78	N	15		102				126				150				174			
79	N	15		103				127				151				175			
80	N	15		104				128				152				176			
81	N	15		105				129				153				177			
82	N	15		106				130				154				178			
83	N	15		107				131				155				179			
84	N	15		108				132				156				180			
Sum tellere		5041						Nevner =		5041									

Dato	Innsenderens underskrift
13.09.2019	Gunnar Gehrken Bøyum / Chr. Utne

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1400535/200
Uthentet 2024-03-07 09:33

VEDLEGG 1 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kart som viser eiendomsgrense og bygninger

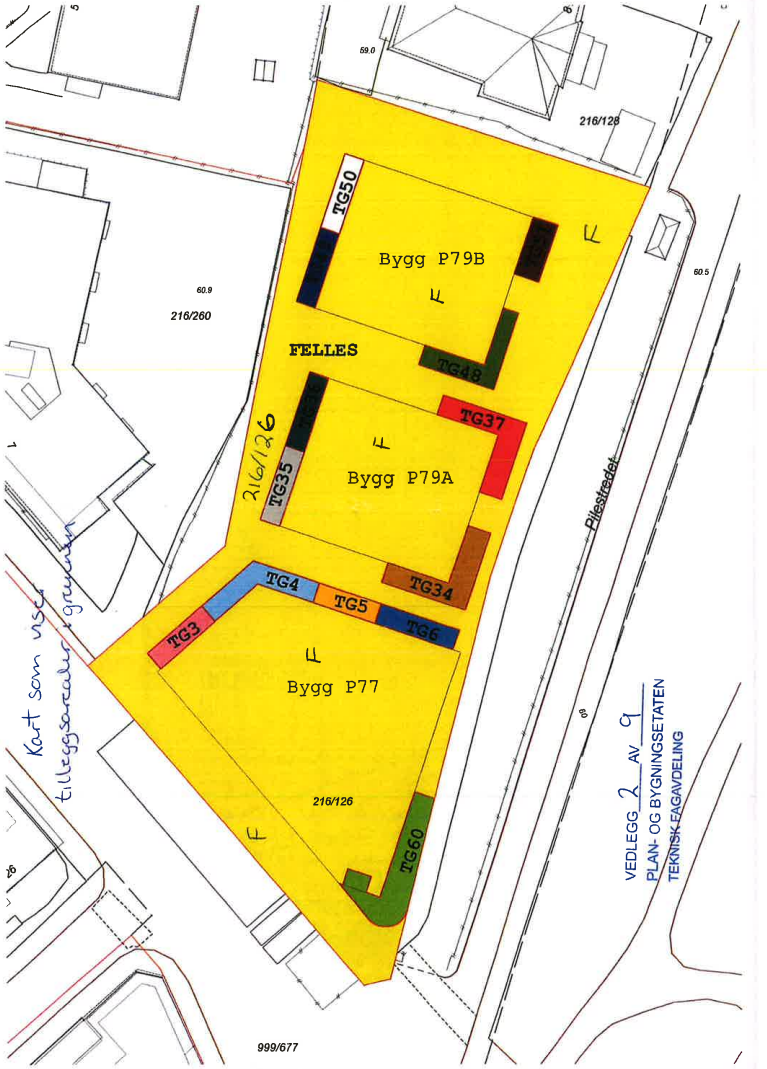


Grønn linje: Eiendomsgrense gnr. 216, bnr. 126 i Oslo kommune

Heldekkende beige: Eiendommens bygninger

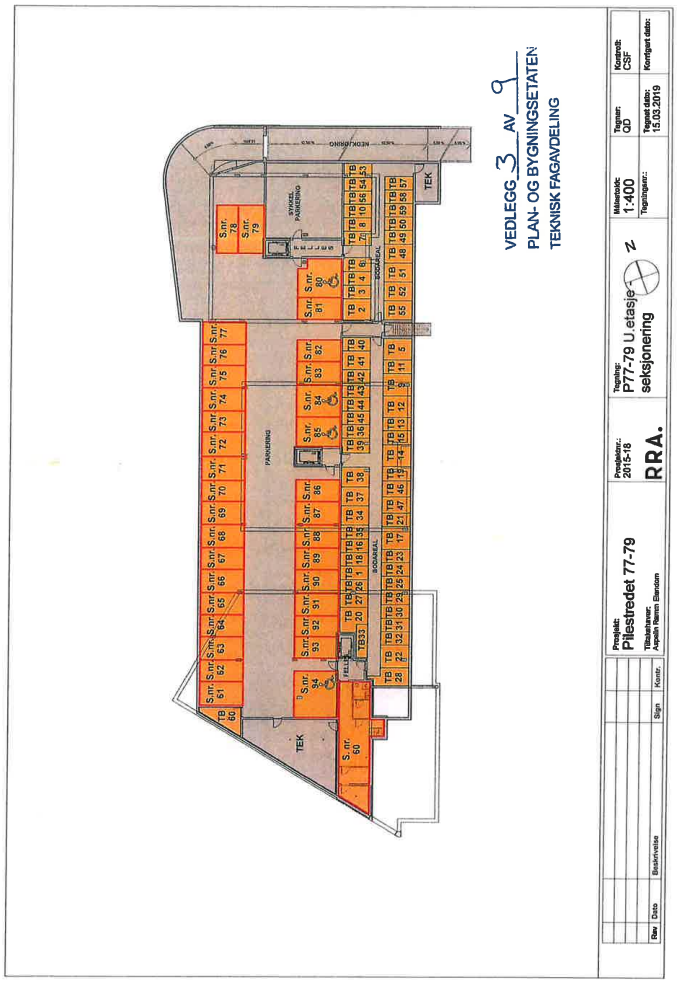
Pilestredet 77og 79 A+B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1400535/200
Uthentet 2024-03-07 09:33

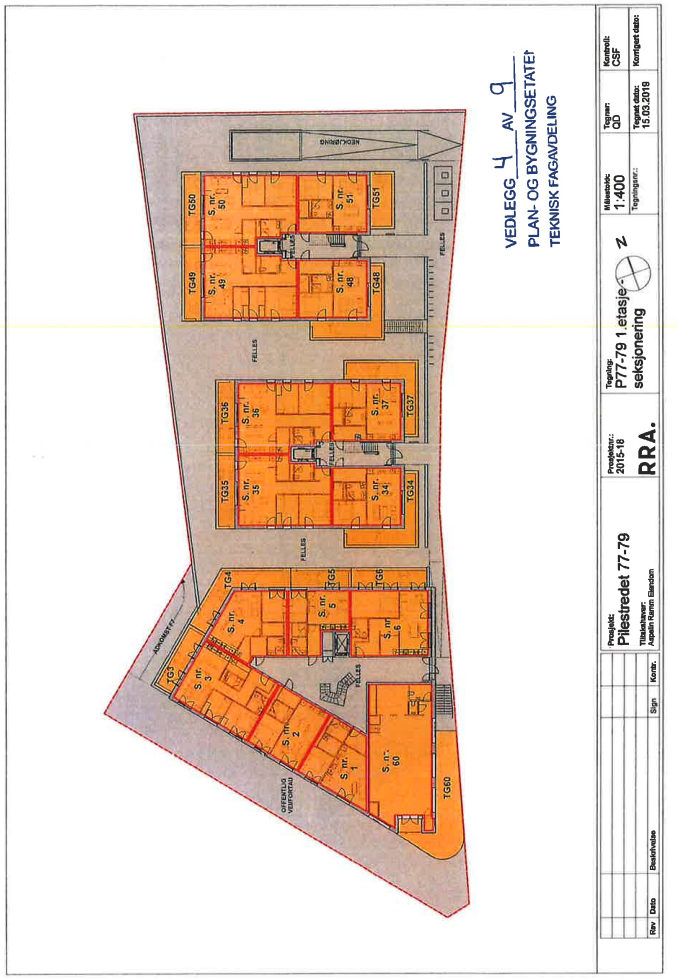


VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

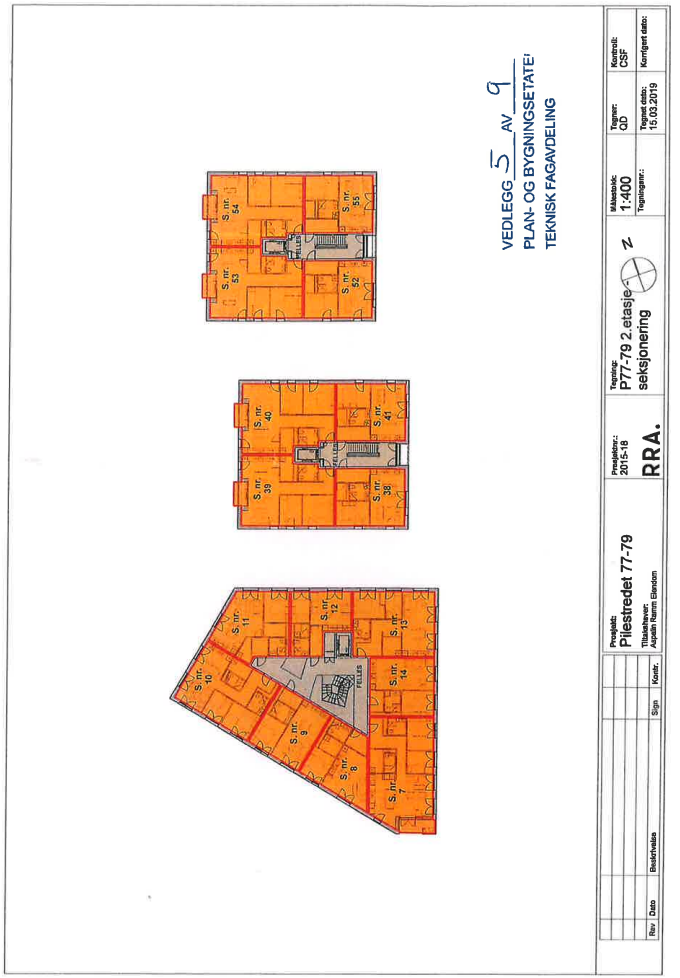
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1400535/200
Uthentet 2024-03-07 09:33

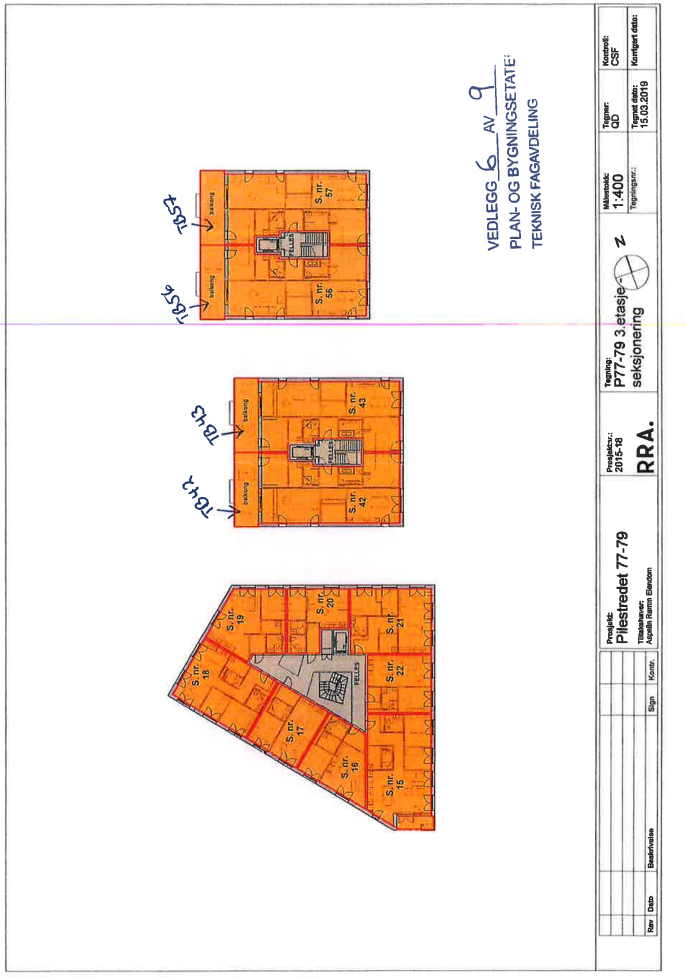


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1400535/200
Uthentet 2024-03-07 09:33

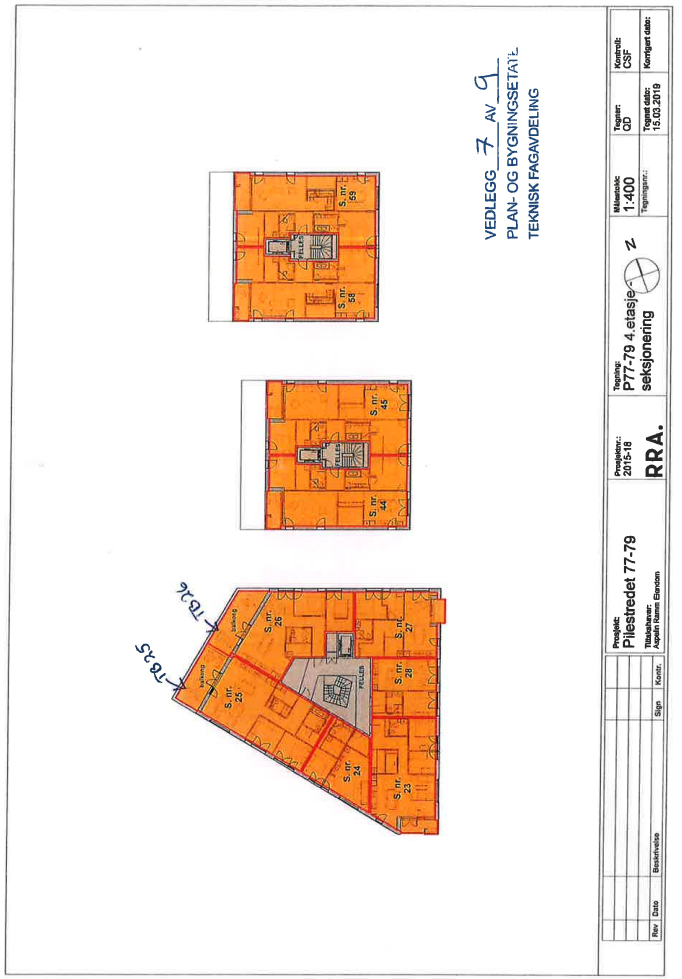


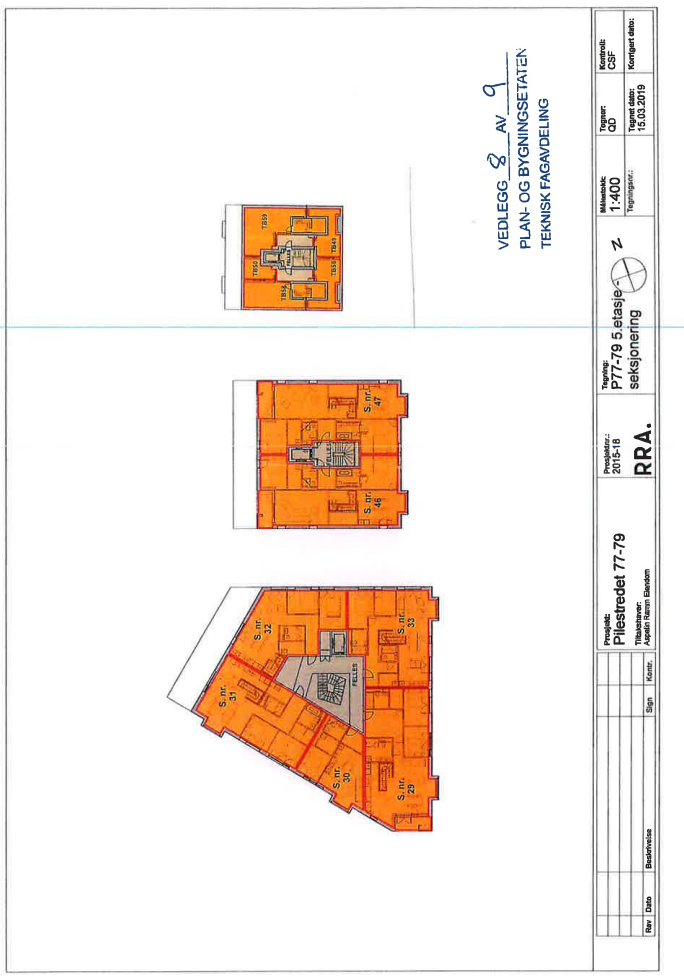
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1400535/200
Uthentet 2024-03-07 09:33



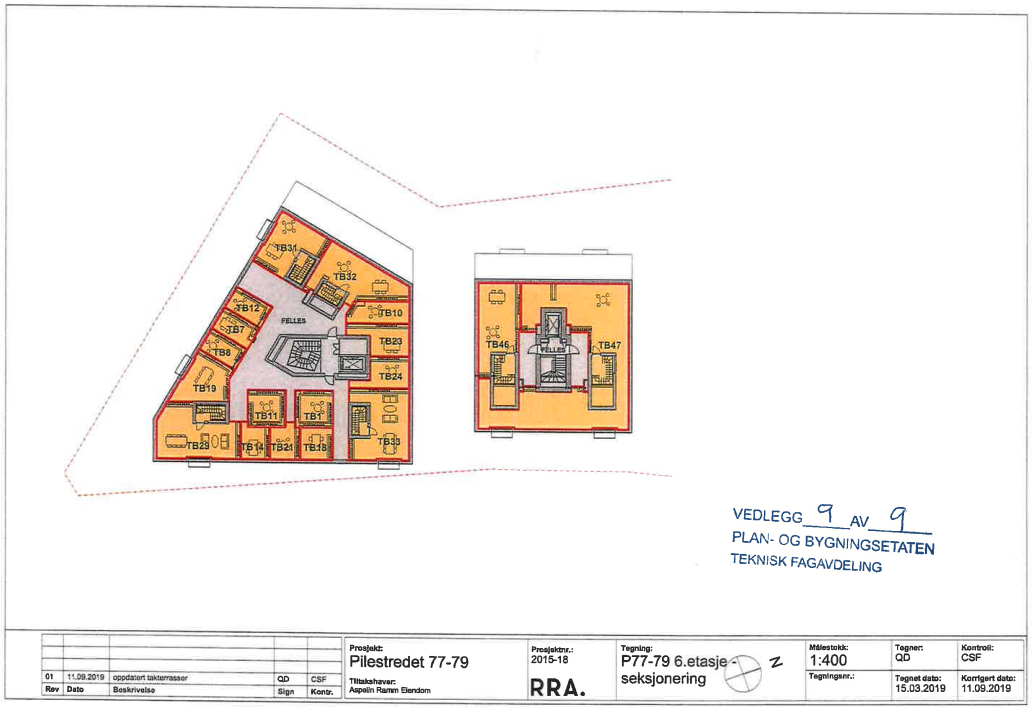


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1400535/200
Uthentet 2024-03-07 09:33





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1400535/200
Uthentet 2024-03-07 09:33



VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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

Prosjekt: Pilestredet 77-79 Tiltakshaver: Aspelin Ramm Eiendom	Prosjektnr.: 2015-18 RRA.	Tegning: P77-79 6.etasje - seksjonering	Målestokk: 1:400	Tegner: QD	Kontroll: CSF
			Tegningsnr.:	Tegnet dato: 15.03.2019	Korrigert dato: 11.09.2019

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

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: 14-0297/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Pilestredet 77 0354 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 126, snr 31 (ideell andel 1/1) / Gnr 216, bnr 126, snr 65 (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