NORDVIK

Beste Fagerborg

1 soverom | 42 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Pilestredet 100B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Nabolagsprofil
34	Om boligen
44	Tilstandsrapport
63	Andre vedlegg
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 2-roms med stor balkong mot rolige og frodige omgivelser!
Store vindusflater. Svært god planløsning. Attraktivt!

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 340,-**
Totalpris	**4 972 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 679,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En lys og fin 2-roms i et rolig og attraktivt område på Fagerborg. Den arealeffektive og gjennomtenkte planløsningen gir god plass for ulike soner, oppbevaring og fin størrelse på rommene. Leiligheten inneholder åpen stue/kjøkken-løsning med utgang til balkong, soverom med tilgang til walk-in garderobe, entré og bad.

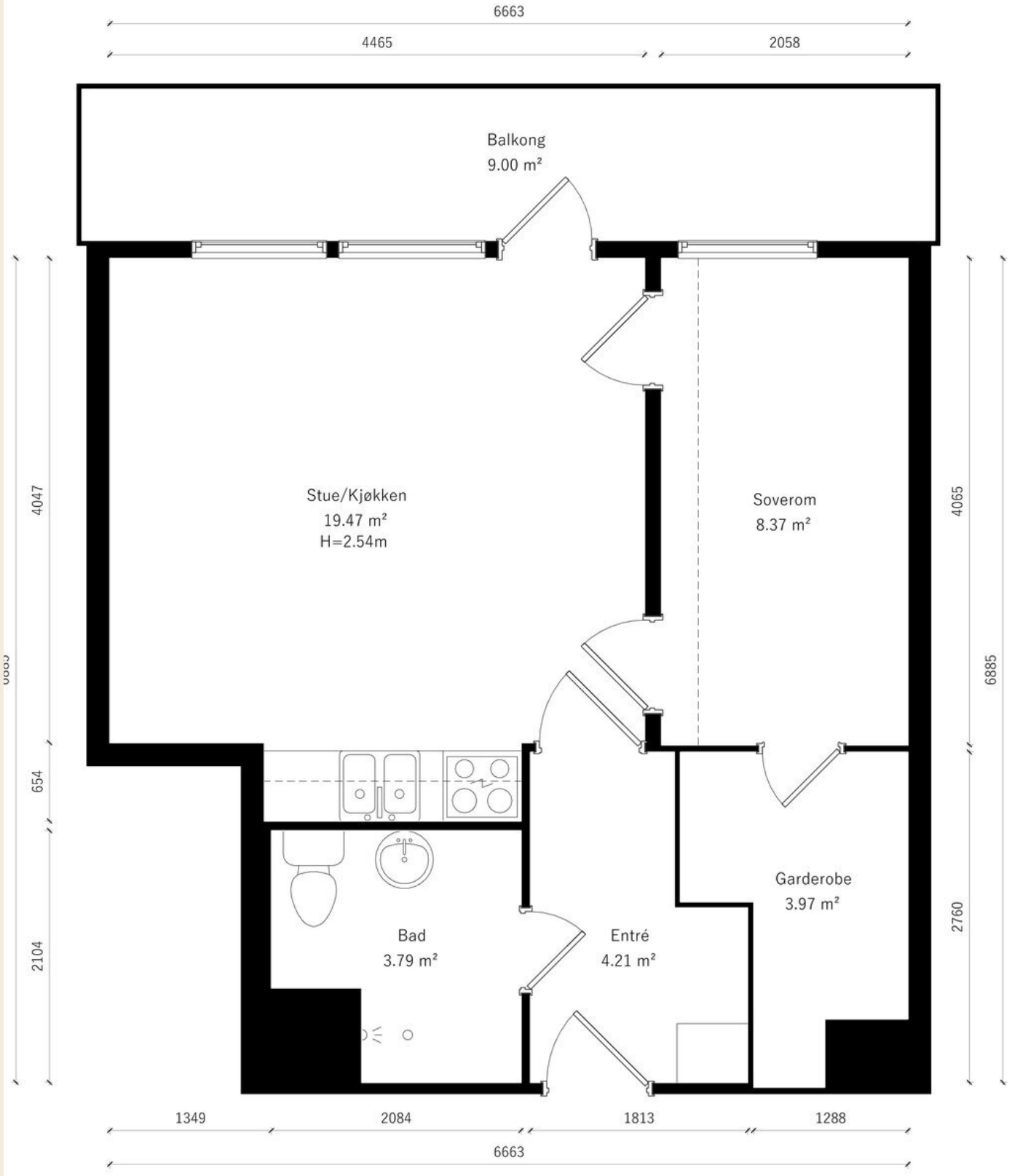
Beliggende i et attraktivt område med kort vei til Majorstuen og Bislett, tilbyr nabolaget gode kollektivforbindelser, flere dagligvarebutikker og et bredt utvalg av servicetilbud.

Det er mulighet for kjøp av garasjeplass i byggets garasjeanlegg.

Fin østvendt balkong på 9 kvm med utsyn mot rolig og frodig område
Vinduer fra 2016
Bad m/opplegg for vaskemaskin
Varmtvann inkl (a-konto)
Boligen har behov for modernisering

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm











































Nedkjøring til garasjeanlegget i u.etg.





Det er mulig for kjøper å kjøpe en garasjeplass i u.etg. Pris for garasjeplass er 750 000,- + omk.

Garasjen er organisert som et garasjesameie slik at kjøper av en garasjeplass blir eier av 1/20 del av garasjeseksjonen. Det er 20 garasjeplasser. Det vil tilkomme en månedlig felleskostnad på kr. 450,- pr mnd for drift av garasjeanlegget.







Velkommen til et veletablert boligstrøk med en skjermet beliggenhet samtidig nærhet til byens servicetilbud!





En beliggenhet som gir hverdagen en ekstra kvalitet - med rolige omgivelser, vakre kvartaler og alt du trenger rett i nærheten.

Fra luften ser man tydelig hvorfor dette regnes som en av Fagerborgs mest attraktive deler - grønt, luftig og urbant på samme tid.





I nabobygget så er det en Bunnpris butikk - meget praktisk avstand om man har glemt en ting eller to til matlagingen. Butikken er også søndagsåpen!

Gaten er en rolig blindvei uten gjennomfartstrafikk.





Sophus Buggesplass er rett ovenfor gaten fra leiligheten. Her er det ballbinge, basketbane, park, fotballbane, bordtennis og en tuftepark. I bakgrunnen ser vi takene på Fagerborg skole.

I gangavstand fra boligen finner man også Stensparken. En populær og frodig park med benker, plen, lekestativ, Café Stensparken og Fagerborg Kirke i enden av parken.





Stensparken - Café Stensparken med enkel servering av mat og drikke i fine park omgivelser.



Nabolaget byr på hyggelige kafeer, spisesteder og nisjeforreteninger.



Ca 4 minutter gange så finner man hyggelige Adamstuen med sushiforretning, Oslo Raw, tannlege, Baker Hansen med mer.

Oslo Raw på Adamstuen





Fra Adamstuen går det både buss og trikk (linje 17 og 18).

Pilestredet 100B

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	1 min 0.1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Heltberg Bislett	13 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.2 km

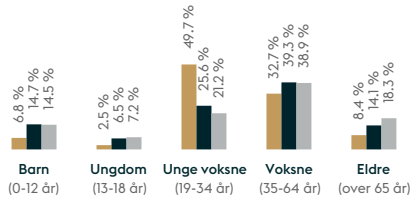
Offentlig transport

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	3 min 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 60 barn	5 min 0.4 km
Amigos Vestre Aker barnehage (... 16 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sophus Bugges plass	1 min
Fagerborg videregående	1 min
Fresh Fitness Ullevål	5 min
EVO Adamstuen	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0256/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Pilestredet 100B, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 160, snr 26 i Oslo kommune

Selger
Eiendom Invest AS

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 985 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
Totalt BRA: 42 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Leiligheten: Gang, bad, soverom,stue/kjøkken, garderobe. Tilgang til balkongen fra stue/kjøkken.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 9 kvm. Østvendt balkong som vender ut mot frodig og rolig bakgård. Her får du sol fra morgen til ca. 14 tiden på sommerstid (I følge sunseeker - avvik kan forekomme).

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Gang, bad, soverom med tilgang til walk-in garderobe og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til østvendt balkong på ca. 9 m².

Det er felles sykkelbod i 1.etg.

Standard
Velkommen inn!
Leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje. Vel inne blir du møtt av en innbydende entré/gang som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til garderobeskap for oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen har du tilkomst til baderommet og stue/kjøkken-løsningen.

Stue:
Hyggelig stue med flere vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Rommet har en fin planløsning hvor møblene får sin naturlige plassering. Det er god plass til sofa, spisebord og øvrig møblement. Stuen er malt i tidløse farger som gir deg friheten til å innrede etter personlig smak og stil.

Fra stuen er det utgang til en stor, østvendt balkong på ca. 9 m², med plass til sittegruppe, planter og grill. Balkongen vender ut mot et rolig og frodig gårdsrom.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen, noe som skaper et hyggelig og samlende oppholdsrom. Kjøkkeninnredningen er fra 1975 med hvite profilerte fronter, hvit laminatbenkeplate og nedfelt vaskekum i børstet stål med ettgreps armatur. Innredningen har mekanisk avtrekksvifte over
stekesonen samt opplegg for vaskemaskin, komfyr og kjøl/fryseskap. Det er ikke etablert lekkasjestopper under vask eller komfyrvakt. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Innredningen har oppnådd en alder hvor slitasje og redusert funksjon må påregnes.
Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell ok stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert. Hvitevarene medfølger.

Bad:
Lyst og romslig bad med belegg på gulv. Hvite 15x15cm fliser og 15x3 sorte brodefliser på vegger. Malt betong i himling. Reflektorovn. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, wc, åpen dusj og servant hvit keramisk, og ettgreps krummet armatur fra Oras. 30cm bredt overskap med hvit profilert front. Takstmannen vurderer baderommet til TG3 grunnet manglende dokumentasjon på utførelse og at våtrommet er bygget etter forskrift fra før år 2000. Byggeåret til bygget er 1975. Hulltakingen er tatt fra gang mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom.

Soverom:
Koselig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende garderobe. Lyse fargetoner på veggene skaper et avslappende og behagelig miljø. Det er to innganger til soverommet. Fra soverommet er det tilgang til den meget praktiske walk-in garderoben som gir gode muligheter for oppbevaring av tøy og annet man trenger å oppbevare.

Parkering
Det er mulighet for kjøp av garasjeplass i lukket garasjeanlegg i u.etg. Garasjeplassene er organisert som et garasjesameie. Garasjeanlegget er lukket med motorisert garasjeport og varmekabler i nedkjøringen til garasjeanlegget. Pris for garasjeplass er kr. 750 000,- + omkostninger. Ved eierskap av garasjeplass så kommer det en månedlig felleskostnad på kr. 450,- pr mnd. for drift av garasjeanlegget/sameiet.

Garasjeseksjonen består av 20 parkeringsplasser til bil, og består av de som til enhver tid er eier/hjemmelshavere av en ideell andel av Garasjeseksjonen (Sameierne eller enkeltvis Sameier). Garasjesameiet skal bestå av andeler med sameiebrøk i Garasjeseksjonen, som skal fordele seg som følger: 1 andel for parkeringsplass til bil, hver utgjørende 1/20 til sammen 20 parkeringsplasser. Sameierne vil etter erverv eie en ideell andel av Garasjeseksjonen, og er i henhold til disse vedtektene (vedlagt i salgsoppgaven) tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeseksjonen som de plikter å følge.

Ellers så er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.
Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle

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

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og lettklinkerblokker, og er forblendet med teglstein, er kledd med
fasadeplater og metallplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør er brannklassifiser B30.

Leiligheten er etablert over ett plan, i 4.etasje i en boligblokk over etasjer 5 etasjer over garasjekjeller. Boligblokken er utstyrt med nøkkelbrikke og callinganlegg. Leiligheten inneholder gang, bad, soverom,

garderobe og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til østvendt balkong på ca. 9kvm.

Takhøyde måles til ca. 2,5m. Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon, og varmes opp elektrisk av reflektorovn og panelovner. Leiligheten fungerer til dagens bruk, og har hatt enkelte oppgraderinger, men fremstår hovedsakelig som et oppussingsprosjekt. Bærende konstruksjoner og enkelte byggningsdeler er fra opprinnelig byggeår. Det er normalt med skjevheter, riss/sprekker og avvik opp mot dagens byggeforskrift og NS 3600 på eldre boligblokker som dette. Hyppigere vedlikehold, oppgraderinger og utbedring av registrerte avvik bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom - Baderommet: Badet har belegg på gulv. Hvite 15x15cm fliser og 15x3 sorte brodefliser på vegger. Malt betong i himling. Reflektorovn. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, wc, åpen dusj og servant hvit keramisk, og ettgreps krummet armatur fra Oras. 30cm bredt overskap med hvit profilert front. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det er tilfredsstillende fall til sluk. Det er defekt toalett, riss og sprekker samt bom i veggfliser på vegg i våtsone, som kan være en indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjon. Hulltakingen er tatt fra gang mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør har trekarm og treramme med 2-lags glass, utvendig beslått med blekk, og ble byttet i 2016. Entrédør er brannklassifisert B30, mens innvendige dører er glatte hvitmalte dører, finérdører og en omrammet glassdør. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år. Bygningsdelen fremstår i god stand uten registrerte avvik. TG-2 settes grunnet det registreres løse dørvridere og noe høy slitasje på eldre dører. Baderomsdører subber i karm.
- Kjøkken og overflater: Noe hevelse og malingsavskalling på fronter og benkeplate, og skjevhete/slitasje på skuffefronter og hengsel.
- Avløpsrør: Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Avløpsrørene er utført i plast. Avløpsrør fungerer som tiltenkt. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Det er ukjent om det er gjennomført utskiftinger eller arbeider etter byggeår.
- Vannledninger: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Vannledningene er utført med rør av kobber og jern, og det er ukjent om det er gjennomført arbeider etter byggeår. Vannrør og stoppekraner for kaldt- og varmtvann fungerer som tiltenkt. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og bygningsdelen gis tilstandsgrad 2 på grunn av alderen. Oppgradering av vannrør bør påregnes for å sikre videre god funksjon og unngå fuktskader som kan oppstå ved eventuell lekkasje. Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.
- Ventilasjon: Det er registrert oppkanter ved terskler mellom oppholdsrom. Alder på aggregatet.

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt):
- Varmtvannsbreder: Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Er opplyst fra selger at det ble satt inn nye felles varmtvannsbredere i 2016.

Annet: Det elektriske anlegget har ukjent alder, og sikringsskapet er plassert i felles gang. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999.
Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og eventuelle mangler ikke kan bekreftes, og det anbefales derfor en kontroll av kvalifisert elektriker. Det ble for øvrig ikke registrert tegn til varmgang eller utette kabelinnføringer ved befaringen.

Innbo og løsøre
Hvitevarer som vist i boligen på visning 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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i

inntil 30 døgn

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming med elektriske panelovner.
- Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, gang og kjøkken. Frisklufttilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg og/eller vinduer.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Liste over estimert årlig strømforbruk (normalt forbruk) for leiligheter:
40 kvm: 2 400 kWh
Listen er hentet fra forbukerguiden sin nettside.

Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgang.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 679,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene utgjør kr. 2.679,- pr md.

Fordelt slik:
-Felleskostnader: 1 236,-
-Felleskostnader bolig: 895,-
-Stipulert varmtvannskostnad: 448,-
-Bredbåndstilknytning: 100,-

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig normalt vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger samt andre normale driftskostnader.

Ønsket pakke for fibernettet må inngås og betales av kjøper selv.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og styret kan når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

De gjøres oppmerksom på at de månedlige felleskostnader må ansees som et á-konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. De månedlige felleskostnadene er basert på forretningsførers foreløpige budsjett og er basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader vil kunne endres da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet når det velges nytt styre og samtlige leiligheter i sameiet er solgt.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
- Strøm
- Innboforsikring
- Internettabonnement

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 320 171,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 280 684,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har felles avtale med Telia for levering av internett og tv-avtale. I felleskostnadene er det inkludert en kostnad for tilknytningen til av internett. Ønsket pakke for internett må inngås og betales av kjøper selv.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Pilestredet 100 Oslo, orgnr. 937676050

Om sameiet
Sameiet består av 32 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 216, bnr. 160 i Oslo kommune, med adresse Pilestredet 100A-B.

Næringsseksjonen (snr. 33) (Garasjeseksjonen) er organisert som et tingsrettslig sameie med egne vedtekter (sameieavtale) som sameierne i Garasjeseksjonen plikter å følge. Sameierne i Garasjeseksjonen utgjør de som til enhver tid er sameiere med en ideell andel i Garasjeseksjonen. Det er tinglyst i grunnboken på snr. 33 at eiere av ideelle andeler i seksjonen er forpliktet å tiltre sameieavtalen for garasjesameiet. Det tas forbehold om eventuelle justeringer i organiseringen av parkeringen.

- Felles uteplass på sørsiden av bygget til bruk for beboerne.
- Vedtekter og husordensreglene ligger vedlagt i salgsoppgaven.
- Styret planlegger å lage en 5-års vedlikeholdsplan. Vedlikeholdene som skal utføres kan medføre i kapitalinnkalling, opprettelse av fellesgjeld og økte felleskostnader.

Større utført vedlikehold:
- Utskiftning av vinduer og balkongdører
- Nye felles varmtvannsberedere
- Ny taktekking
Overnevnte vedlikehold ble utført i perioden 2016-2018 opplyser styret.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Se vedlagt stipulert budsjett. Det kan komme endringer siden kostandene er stipulerte.

Vedtekter og husordensregler
Husordensregler og vedtekter ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 611 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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert. Tomtestørrelse er hentet fra seeiendom.no.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger sentralt på Fagerborg, med kort avstand til Majorstua og Bislett. Området tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med trikkelinjer 17, 18 og 19N på Adamstuen holdeplass kun 2-3 minutters gange unna. Blindern kan nås på 18 minutter med trikk, og Nationaltheatret stasjon ligger 7 minutter unna med kollektivtransport. Oslo S er også lett tilgjengelig, med en reisetid på 11 minutter.

For daglige innkjøp finnes Joker Adamstuen og Bunnpris Adamstuen innen 1-2 minutters gangavstand. Joker har PostNord-tjenester og er søndagsåpent.

Området er barnevennlig med flere barnehager og skoler i nærheten, inkludert Fagerborg menighetsbarnehage og Bolteløkka skole, begge innen 8 minutters gangavstand. Sport og fritidsaktiviteter er også godt dekket, med Sophus Bugges plass og EVO Adamstuen kun 4 minutters gange fra eiendommen.

Fagerborg er et attraktivt område med et godt kollektivtilbud, variert shopping og serveringstilbud, samt en trygg og høflig naboskap.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.09.1980.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk
Saksnr: 202511348
Status: Igangsettingstillatelse, 06.02.26
Det er søkt om oppføring av et frittliggende bolig- og næringsbygg (forretning/bevertning) på 7 etasjer. 1 etasje består av utadrettede næringsarealer samt fellesarealer for boligene, mens 2. til 7. etasje består av boliger fra 38 m2 -BRA til 150,9 m2 -BRA. Bygget oppføres også med en felles takhage. Tiltaket omfatter også parkeringskjeller over to plan under bebyggelsen med nedkjøring via regulert avkjørsel mot Ullevålsveien.

Pågående plansak
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé
Saksnr: 202207037
Bymiljøetaten foreslår å omregulere Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2. Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i deler av Ullevålsveien og Sognsveien til sykkelanlegg etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Samtidig skal hensynet til møteplasser, HC-parkering og varelevering ivaretas. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/216/160/14:
29.11.1928 - Dokumentnr: 924428 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1933 - Dokumentnr: 942353 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1955 - Dokumentnr: 305980 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1988 - Dokumentnr: 394 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:161 Snr:30
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2020 - Dokumentnr: 3409942 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Eiendom Invest AS
Org.nr: 921 422 954
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2026 - Dokumentnr: 403986 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Frislid Andreas Wikstrøm
F.nr: 130575 44184
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2022 - Dokumentnr: 199224 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/2054

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.

Boligen vil ikke bli vasket etter visning før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon,

finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

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. september 2026

Ansvarlig megler
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Pilestredet 100B
0358 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1975
BRA:	42 m^2
BRA-i:	42 m^2
Rapportdato:	15.8.2026 (Gyldig til 15.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	5	1	1

Supertakst

GNR: 216 BNR: 160 SNR: 26

Sebastian Sørlle
Takstingeniør / Bygningssakkyndig
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Pilestredet 100B
0358 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad -	Alder og høy slittasje på overflater og utstyr.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- det registreres løse dørvridere og noe høy slitasje på eldre dører.
Kjøkken - Overflater og innredning	Noe hevelse og malingsavskalling på fronter og benkeplate, og skjevhete/slitasje på skuffefronter og hengsel.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- Det er registrert oppkanter ved terskler mellom oppholdsrom. - Alder på aggregatet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.8.2026	**15.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Eiendom Invest AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:	**Takstingeniør / Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Målsatte byggetegninger, arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Pilestredet 100B, 0358 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**216**	Bruksnr:	**160**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**26**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0404**		
Byggeår:	**1975** - kilde: eiendomsverdi.no						

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og lettklinkerblokker, og er forblendet med teglstein, er kledd med fasadeplater og metallplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør er brannklassifiser B30.

Leiligheten er etablert over ett plan, i 4.etasje i en boligblokk over etasjer 5 etasjer over garasjekjeller. Boligblokken er utstyrt med nøkkelbrikke og callinganlegg. Leiligheten inneholder gang, bad, soverom, garderobe og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til østvendt balkong på ca. 9kvm. Takhøyde måles til ca. 2,5m. Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon, og varmes opp elektrisk av reflektorovn og panelovner. Leiligheten fungerer til dagens bruk, og har hatt enkelte oppgraderinger, men fremstår hovedsakelig som et oppussingsprosjekt. Bærende konstruksjoner og enkelte byggningsdeler er fra opprinnelig byggeår. Det er normalt med skjevheter, riss/sprekker og avvik opp mot dagens byggeforskrift og NS 3600 på eldre boligblokker som dette. Hyppigere vedlikehold, oppgraderinger og utbedring av registrerte avvik bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**42**	**42** Romfordeling: Gang, bad, soverom, stue/kjøkken, garderobe.	**0**	**0**	**9**
Totalt m²	**42**	**42**	**0**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er etablert en østvendt balkong i betong på ca. 9m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Det registreres ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass som utvendig er beslått med blekk. Entrédør er brannklassifiser B30. Innvendige dører er glatte hvitmalte og finérdører og omrammet glassdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og balkongdør ble byttet i 2016.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Vinduer og balkongdør har trekarm og treramme med 2-lags glass, utvendig beslått med blekk, og ble byttet i 2016. Entrédør er brannklassifisert B30, mens innvendige dører er glatte hvitmalte dører, finérdører og en omrammet glassdør. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år. Bygningsdelen fremstår i god stand uten registrerte avvik.

TG-2 settes grunnet det registreres løse dørvridere og noe høy slitasje på eldre dører. Baderomsdører subber i karm.

Hyppigere vedlikehold, utbedring av registrerte avvik og utskifting av eldre dører bør påregnes for å sikre god tiltenkt funksjon.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Oppsummering	TG-1

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm hele rommet og 14mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm hele rommet og over 2m.

Ved høydemålinger på tilfeldige rom registreres det noe skjevheter, men dette er innenfor toleransekravene i NS3600:2025.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det likevel å vurdere avretting og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, 30mm tykk og hvit laminatbenkeplate med nedfelt 1,5 vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin, komfyr og kjøl/fryseskap. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 1975 med hvite profilerte fronter, hvit laminatbenkeplate og nedfelt vaskekum i børstet stål med ettgreps armatur. Innredningen har mekanisk avtrekksvifte over stekesonen samt opplegg for vaskemaskin, komfyr og kjøl/fryseskap. Det er ikke etablert lekkasjestopper under vask eller komfyrvakt. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Innredningen har oppnådd en alder hvor slitasje og redusert funksjon må påregnes.

Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell ok stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innredningen fungerer til dagens bruk, men hyppigere vedlikehold og oppgradering er påregnelig i tiden som kommer.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Det er etablert kulklfiltervifte i rom med mekanisk avtrekk. Ved test med papir registreres ingen tegn til avvik. Løsningen er godkjent.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast. Avløpsrør fungerer som tiltenkt. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Det er ukjent om det er gjennomført utskiftinger eller arbeider etter byggeår.

Oppgradering av avløpsrør bør påregnes for å sikre videre god funksjon å inngå følgeskader ved eventuell lekkasje. Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.7 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Galvanisert jern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekraner for kaldt- og varmtvann er plassert på bad og i inspeksjonsluke i felles gang, og stoppekraner fungerer tilfredsstillende.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført med rør av kobber og jern, og det er ukjent om det er gjennomført arbeider etter byggeår. Vannrør og stoppekraner for kaldt- og varmtvann fungerer som tiltenkt. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og bygningsdelen gis tilstandsgrad 2 på grunn av alderen.

Oppgradering av vannrør bør påregnes for å sikre videre god funksjon og unngå fuktskader som kan oppstå ved eventuell lekkasje. Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap i felles gang.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg har ukjent alder.
Sikringsskap er plassert i felles gang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har ukjent alder, og sikringsskapet er plassert i felles gang. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og eventuelle mangler ikke kan bekreftes, og det anbefales derfor en kontroll av kvalifisert elektriker. Det ble for øvrig ikke registrert tegn til varmgang eller utette kabelinnføringer ved befaringen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette borettslagets ansvar. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Ja**

Det er registrert oppkanter ved terskler mellom oppholdsrom.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Samtlige oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu. Det er registrert oppkanter ved terskler mellom oppholdsrom, som kan påvirke luftgjennomstrømningen og gi redusert ventilasjonseffekt. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre dårligere luftkvalitet på soverom.

Antrekket fungerer ved enkel test. Mekanisk avtrekks-system har passert en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon og hyppigere vedlikehold for å unngår nedsatt funksjon bør påregnes.

Det anbefales å etablere tilluft mellom rom for å bedre luftsirkulasjonen.

6.11 Våtrom: Bad — TG-3



Generell beskrivelse

Badet har belegg på gulv. Hvite 15x15cm fliser og 15x3 sorte brodefliser på vegger. Malt betong i himling. Reflektorovn. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, wc, åpen dusj og servant hvit keramisk, og ettgreps krummet armatur fra Oras. 30cm bredt overskap med hvit profilert front.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltakingen var ikke nødvendig da det var mulig å foreta fuktmåling fra inspeksjonsluke mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Sluk på bad.	**Oppsummering** **TG-3** Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det er tilfredsstillende fall til sluk. Det er defekt toalett, riss og sprekker samt bom i veggfliser på vegg i våtsone, som kan være en indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjon. Hulltakingen er tatt fra gang mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon. **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres. **Kostnadsestimat** **200 000 - 500 000**

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christoffer Borgenvik	9578-5999-4-1241730	2026-08-28 14:27:37

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
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
29-0256/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet 100B, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Eiendom Invest AS

Fullmektige
Christoffer Borgenvik for Eiendom Invest AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Eiendom Invest AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3167615.6.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fornyet varmtvannsbereder i 2016.

---

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?

Ja

Beskriv: Tidligere eier har montert nye avtrekksvifter i 2016.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra autorisert takstmann inkludert i salgsoppgaven.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i både tilstandsrapport og salgsoppgave.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0256/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christoffer Borgenvik	**2026-08-28**

Identifikasjon


Christoffer Borgenvik

Signicat

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nina Stalheim

Sameiet Pilestredet 100, Oslo		**Vår ref.:**	2777/26
100 B		**Type:**	Boligsameie
0358 OSLO		**Eiere:**	Eiendom Invest AS
Organisasjonsnr:	937 676 050	**Seksjonsnr:**	26

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 679**

Felleskostnader:	Felleskostnader bolig	895
	Stipulert varmekostnad	448
	Felleskostnader	1 236
Tilleggsytelser:	Bredbåndstilknytning	100

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ragnvald Christoffer Borgenvik
Adresse:	Haugvegen 40
Postnr/-sted:	2070 RÅHOLT
Telefon:	Mob.: 93672825
E-post:	christoffer.borgenvik@njord.no

5: Restanse felleskostnader pr. 25.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890		
Gårds/bruksnr:	216/160 - seksjon:26		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1611

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.06.2026	SSBnr:	H0404
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Pilestredet 100, Oslo	**Vår ref.:**	2777/26
100 B	**Type:**	Boligsameie
0358 OSLO	**Eiere:**	Eiendom Invest AS
Organisasjonsnr: 937 676 050		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

SIGNICAT

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Pilestredet 100, Oslo - 08.06.2026.pdf
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Pilestredet 100, Oslo - 08.06.2026.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Tronstad, Andreas	BANKID	2026-06-08 11:33
Lund, Magnus Brath	BANKID	2026-06-08 16:35

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Pilestredet 100, Oslo

Den 08.06.2026 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i Sameiet Pilestredet 100, Oslo, i Njord Securities AS sine lokaler. Eierseksjonssameiet består av 33 seksjoner, herunder 1 næringsseksjon og 32 boligseksjoner. Samtlige seksjoner var representert av Eiendom Invest AS, org.nr. 921 422 954 ved Andreas Tronstad og Magnus Brath Lund.

Til behandling forelå følgende:

1 Valg av møteleder og person til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Andreas Tronstad ble valgt til møteleder. Magnus Brath Lund ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

2 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

3 Endring av eierseksjonssameiets vedtekter

Etter forslag fra styret traff årsmøtet følgende vedtak:

> «Eierseksjonssameiets vedtekter vedtas slik de følger av Bilag 1 til denne protokollen.»

4 Vedtak av husordensregler

Etter forslag fra styret traff årsmøtet følgende vedtak:

> «Eierseksjonssameiets husordensregler vedtas slik de følger av Bilag 2 til denne protokollen.»

***

Flere saker forelå ikke til behandling, og årsmøtet ble hevet.

_____ _____

Andreas Tronstad Magnus Brath Lund

Standard ordensregler for Sameiet Pilestredet 100

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

På helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Pilestredet 100, Oslo
(org. nr. 937 676 050)

Vedtektene er endret på ekstraordinært årsmøte 08.06.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Pilestredet 100, Oslo. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst 21. februar 2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 32 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 216, bnr. 160 i Oslo kommune, med adresse Pilestredet 100A-B.

Næringsseksjonen (snr. 33) (**Garasjeseksjonen**) er organisert som et tingsrettslig sameie med egne vedtekter (sameieavtale) som sameierne i Garasjeseksjonen plikter å følge. Sameierne i Garasjeseksjonen utgjør de som til enhver tid er sameiere med en ideell andel i Garasjeseksjonen, jf. punkt 3-4 nedenfor.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte:

- balkonger/markterrasser

De deler av eiendommen og bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Bodareal i kjeller er plassert på sameiets fellesareal, men avgitt utvalgte seksjonseiere en eksklusiv bruksrett, jf. punkt 3-3 nedenfor.

Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold i boligseksjonene. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Gebyret kan ikke overstige fire ganger rettsgebyret, jf. eierseksjonsloven § 63 a. Det kan ikke avtales at andre enn

den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

Eierskiftegebyr skal likevel ikke kreves ved den første overdragelsen av seksjonen fra Eiendom Invest AS, org. nr. 921 422 954 til ny seksjonseier. Fra og med det påfølgende eierskiftet betales eierskiftegebyr etter denne bestemmelsen.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret: Installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Balkongene/terrassene i 5. etasje er innredet som takterrasser og fungerer som tak over 4. etasje. Takterrassene har en membran som ikke må skades. Boligseksjonene i 5. etasje må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på tak. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Boligseksjonene i 5. etasje må undersøke risikoen for skade dersom det skal foretas ytterligere beplantning på taket. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades. Membran og sluk på balkongene/terrassene inngår i seksjonseiernes vedlikeholdsplikt på samme som membran/sluk i boligen som angitt i punkt 4.1 nedenfor.

(7) Inngangspartier, kjellerarealer og deler av utearealene vil kunne bli kameraovervåket dersom det blir nødvendig for å forhindre tyveri, hærverk og lignende. Kameraovervåkning må gjøres

i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Kameraovervåkning skal vedtas på årsmøte med 2/3 flertall før iverksettelse. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(8) Det er ikke tillatt med oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Eksklusiv bruksrett til hageareal i 1. etasje

(1) Boligseksjonene snr. 1-5 har hageareal utenfor markterrassen tilknyttet sin seksjon. Markterrassen er seksjonert som tilleggsdel, mens hagearealet er seksjonert som fellesareal. Boligseksjonene snr. 1-5 har eksklusiv bruksrett til sine respektive hager som ligger innenfor etablerte hekker, som angitt på vedlagte kartskisse (vedlegg 1).

(2) For drift og vedlikehold av hagearealene, se punkt 4-2 nedenfor. Alle nye tiltak/bebyggelse på hagearealet, utover normalt vedlikehold, skal godkjennes av styret. Den eksklusive bruksretten til hagearealene varer i henhold til eierseksjonsloven § 25 i 30 år fra rettigheten er gitt i vedtektene, og kan deretter fornyes gjennom vedtak på årsmøtet med 2/3-flertall.

3-3 Eksklusiv bruksrett til bod i kjeller

(3) Boligseksjonene snr. 2, 3, 4, 7, 9, 14, 16, 21, 23, 27, 28, 29, 30, 31 og 32 har bodareal i kjeller tilknyttet til seksjon. Bodarealet er seksjonert som fellesareal. Boligseksjonene snr. 2, 3, 4, 7, 9, 14, 16, 21, 23, 27, 28, 29, 30, 31 og 32 har eksklusiv bruksrett til sine respektive boder som angitt på vedlagte kartskisse (vedlegg 2).

(4) Den eksklusive bruksretten til bodarealene varer i henhold til eierseksjonsloven § 25 i 30 år fra rettigheten er gitt i vedtektene, og kan deretter fornyes gjennom vedtak på årsmøtet med 2/3-flertall.

3-4 Særlig om parkeringsgarasjen

(1) Parkeringsplassene i sameiet ligger i Garasjeseksjonen, bestående av 20 parkeringsplasser til bil. Kjørebane og adkomstarealer til parkeringsplassene er seksjonert som fellesareal.

(2) Garasjeseksjonen er et tingsrettslig sameie, hvor de som har kjøpt parkeringsplass eier ideelle andeler i Garasjeseksjonen. Både boligseksjonene/boligseksjonseierne i sameiet og eksterne utenfor sameiet kan eie ideelle andeler i Garasjeseksjonen.

(3) Garasjeseksjonen har én stemme på årsmøtet, men bør avstå fra å stemme i beslutninger som ikke direkte angår Garasjeseksjonen. Stemmeretten for Garasjeseksjonen utøves av styret i Garasjesameiet, eller av den person styret i Garasjesameiet skriftlig utpeker som fullmektig. Dersom ingen fullmektig er utpekt, utøves stemmeretten av styreleder i Garasjesameiet.

(4) Det er utarbeidet egne vedtekter (sameieavtale) som fraviker sameielovens regler, og som sameierne i Garasjeseksjonen plikter å følge.

(5) All ferdsel i parkeringskjelleren, herunder i kjørebane og adkomstarealer, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

(6) En sameier i Garasjeseksjonen kan med samtykke fra styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre

steder som styret i Garasjesameiet anviser. Styret i Garasjesameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Dersom installasjonen berører fellesareal utenfor Garasjeseksjonen, herunder strømforsyning gjennom fellesarealer, kreves i tillegg samtykke fra styret i sameiet.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den som anlegger ladepunktet. Strøm betales etter målt bruk der måler er installert, eller ved et beløp/etter særskilt kostnadsfordelingsprinsipp som fastsettes av styret i Garasjesameiet dersom det ikke er en egen måler.

3-5 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og eksklusivt bruksareal (hageareal og boder), jf. punkt 4-2. Seksjonseiernes vedlikeholdsansvar omfatter slikt som

(a) inventar

(b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

(c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

(d) skap, benker, innvendige dører med karmer

(e) listverk, skillevegger, tapet

(f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

(g) vegg-, gulv- og himlingsplater

(h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

(i) vinduer og balkongdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(10) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(11) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesareal de har eksklusiv bruksrett til

(1) Seksjonseierne som har eksklusiv bruksrett i henhold til punkt 3-2 og 3-3 over, plikter å drifte og vedlikeholde dette, inkludert stell av plen, luking, raking og stell av busker og trær, samt dekke kostnadene til dette.

(2) Hekkene som avgrenser hagearealet, skal imidlertid driftes og vedlikeholdes av sameiet etter en samlet plan slik at hekkene får tilsvarende utforming. Kostnader til drift og vedlikehold av hekkene er en felleskostnad.

4-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting eller reparasjon av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, fasader, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt under punkt 4-3 (2). Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for

seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-4 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjennelse fra bygningsmyndighetene, og er den enkeltes seksjonseiers ansvar å påse at foreligger.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet. Videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommen som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller er kostnader knyttet til seksjoneres særlige vedlikeholdsforpliktelser.

(2) Felleskostnadene skal fordeles slik at 40 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon/bruksenhet, mens 60 prosent fordeles på hver seksjon/bruksenhet etter sameiebrøken med mindre annet er fastsatt i denne bestemmelsen.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av denne bestemmelse.

(4) Kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeseksjonen er ikke felleskostnader i sameiet, men dekkes av sameierne i Garasjeseksjonen i fellesskap iht. egne vedtekter for Garasjeseksjonen. Styret i sameiet skal fordele og fakturere kostnader som knyttes til Garasjeseksjonen (særkostnader) og Garasjeseksjonens andel av felleskostnadene til Garasjeseksjonen.

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av kjørebane og adkomstarealer til Garasjeseksjonen som er seksjonert som fellesareal, er felleskostnader i sameiet som fordeles etter den alminnelige fordelingsregelen i punkt 5-1(2). Garasjeseksjonens andel av slike felleskostnader faktureres Garasjeseksjonen som en del av Garasjeseksjonens andel av felleskostnadene, jf. punkt 5-1(4), og fordeles internt i Garasjesameiet etter sameiebrøken.

(6) Kostnader som utelukkende knytter seg til boligseksjonene, herunder drift, vedlikehold, kontroll, utskifting og lignende tiltak for installasjoner, arealer eller funksjoner som bare betjener boligseksjonene, er særkostnader for boligseksjonene og skal fordeles kun mellom boligseksjonene etter den fordelingsnøkkelen som følger av punkt 5-1(2).

Tilsvarende er kostnader som utelukkende knytter seg til Garasjeseksjonen særkostnader for Garasjeseksjonen og skal belastes og fordeles i henhold til punkt 5-1(4).

Styret avgjør om en kostnad er å anse som felleskostnad etter punkt 5-1(1)–(2), eller som særkostnad for boligseksjonene eller Garasjeseksjonen etter denne bestemmelse. Ved tvil skal styret legge vekt på om kostnaden etter sin art utelukkende betjener den ene seksjonskategorien. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 – 4 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Sameiets første styre oppnevnes av Eiendom Invest AS, og skal bestå av inntil tre personer som utpekes fra selskapet på årsmøtet. Dette første styret tjenestegjør frem til det første ordinære årsmøtet som avholdes i 2027. På dette årsmøtet skal det gjennomføres nyvalg av samtlige styremedlemmer i henhold til bestemmelsene ovenfor.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av det samlede antall styremedlemmer.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, tinglyste erklæringer og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektene punkt 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

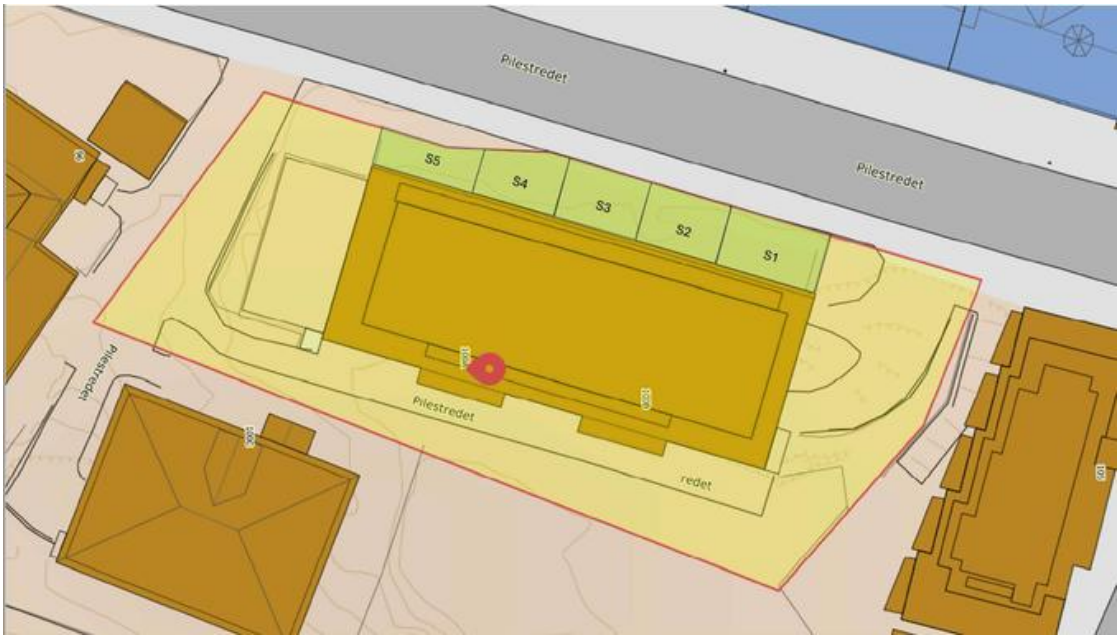
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

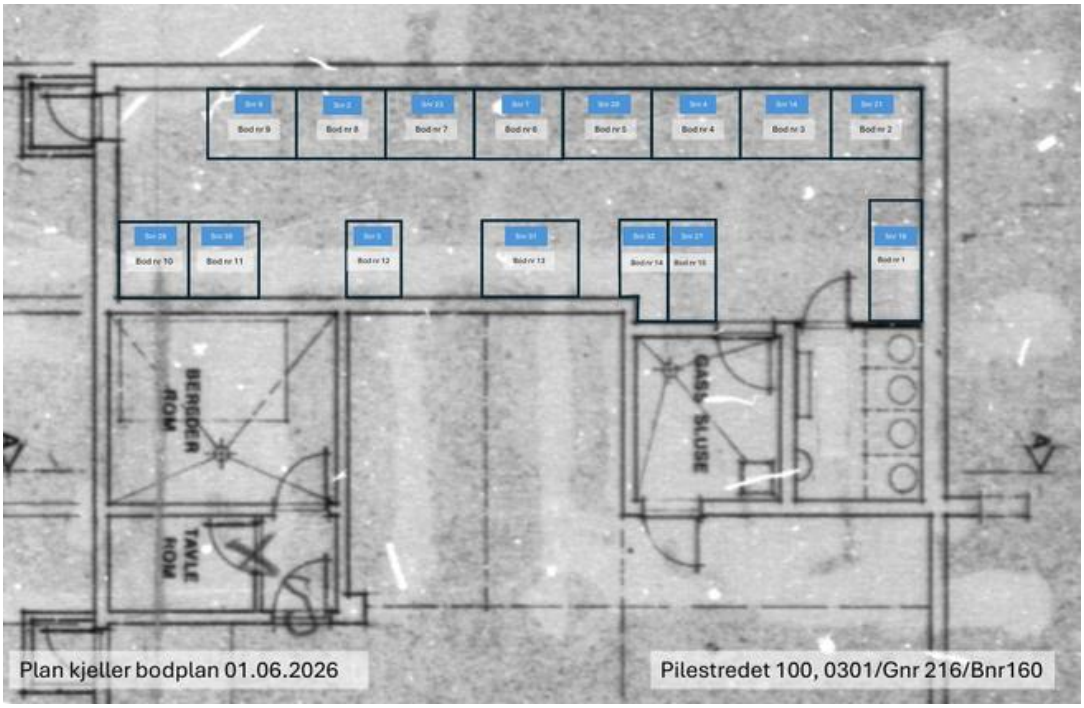
(2) Selv om sameiets forsikring dekker en skade, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor vedkommende seksjonseiers ansvar.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

VEDLEGG 1: KARTSKISSE SOM VISER EKSKLUSIV BRUKSRETT PÅ FELLESAREAL (HAGEAREAL)



VEDLEGG 2: KARTSKISSE SOM VISER EKSKLUSIV BRUKSRETT PÅ FELLESAREAL (BODAREAL)



Budsjettforslag

Sameiet Pilestredet 100

		Budsjett	Kommentar	Tilknytning
	INNTEKT			
3600	Driftskostnad	608 070		
3600	Driftskostnad bolig	422 000		
3620	TV / Bredbånd	38 400		
	Sum inntekt	**1 068 470**		
	KOSTNAD			
5330	Styrehonorar	-20 000	Avtale med utbygger	Dekkes av 'Driftskostnad'
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-2 820	14,1 % av styrehonorar	Dekkes av 'Driftskostnad'
6200	Strøm fellesareal	-50 000	fellesareal sameiet - varmekabler nedkj. Garasje	Dekkes av 'Driftskostnad'
6329	Kommunale avgifter	-350 000		Dekkes av 'Driftskostnad bolig'
6361	Fast renhold	-60 000		Dekkes av 'Driftskostnad bolig'
6391	Snømåking, strøing, feiing	-30 000	Estimat	Dekkes av 'Driftskostnad'
6420	Bevar HMS	-6 500	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS	Dekkes av 'Driftskostnad'
6551	Lås og beslag	-15 000	Estimat - garasjeport rep/service	Dekkes av 'Driftskostnad'
6601	Vedlikehold	-220 000	Avsetn. Fremtidig vedlikehold	Dekkes av 'Driftskostnad'
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-12 000	Estimat - Stell hekk etc.	Dekkes av 'Driftskostnad bolig'
6617	Brannvernsutstyr og -varsling	-15 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
6700	Revisjonshonorar	-21 250	Utbyggers revisor	Dekkes av 'Driftskostnad'
6710	Forretningsførerhonorar	-65 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
6951	TV/Bredbånd	-38 400		Dekkes av 'TV / Bredbånd'
6999	Drift av boder i garasjeanlegg	0		Dekkes av 'Driftskostnad'
7500	Forsikringer	-135 000	Bygningsforsikring (utbyggers avtale)	Dekkes av 'Driftskostnad'
7720	Årsmøte	-2 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
7770	Betalingskostnader	-5 500		Dekkes av 'Driftskostnad'
7790	Andre kostnader	-20 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
	Sum kostnad	**-1 068 470**		
	Driftsresultat	**0**		
	FINANSPOSTER			
	Netto finansposter	**0**		
	Årsresultat	**0**		
8980	Overført sameiekapital	0		
	Sum overføringer	**0**		
	ARBEIDSKAPITAL			
	Årsresultat	**0**		
1561	Varme, kostnad til avregning	-250 000	Varmtvann som avregnes	Dekkes av 'Akonto varme'
2966	Akonto varme	250 000		
	Endring arbeidskapital	**0**		

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger . Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

Budsjettforslag

Pilestredet Garasjesameie

		Budsjett	Kommentar	Tilknytning
	INNTEKT			
3600	Driftskostnad	108 010		
	Sum inntekt	**108 010**		
	KOSTNAD			
5330	Styrehonorar	-10 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-1 410	14,1 % av styrehonorar	Dekkes av 'Driftskostnad'
6200	Strøm- og energikostnader	0	Strøm til fellesareal - faktureres i sameiet	Dekkes av 'Driftskostnad'
6391	Snømåking, strøing, feiing	0	faktureres i sameiet	Dekkes av 'Driftskostnad'
6420	Bevar HMS	0	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS - ligger i sameiet	Dekkes av 'Driftskostnad'
6601	Vedlikehold	-20 000	Vask etc.	Dekkes av 'Driftskostnad'
6617	Brannvernsutstyr og -varsling	-10 000	Estimat	Dekkes av 'Driftskostnad'
6663	Ventilasjon	-15 000	Estimat	Dekkes av 'Driftskostnad'
6710	Forretningsførerhonorar	-25 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
7500	Forsikringer	0	Bygningsforsikring - kostn. Ligger i sameiet	Dekkes av 'Driftskostnad'
7770	Betalingskostnader	-1 400		Dekkes av 'Driftskostnad'
7790	Andre kostnader	-25 200	Faktureres fra Sameiet ihht brøk	Dekkes av 'Driftskostnad'
	Sum kostnad	**-108 010**		
	Driftsresultat	**0**		
	FINANSPOSTER			
	Netto finansposter	**0**		
	Årsresultat	**0**		
8980	Overført sameiekapital	0		
	Sum overføringer	**0**		
	ARBEIDSKAPITAL			
	Årsresultat	**0**		
	Endring arbeidskapital	**0**		

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

VEDTEKTER (SAMEIEAVTALE) FOR [*PILESTREDET GARASJESAMEIET*]

1. NAVN

Sameiets navn er [*Pilestredet Garasjesameiet*], [org.nr. […]] (**Garasjesameiet**).

2. HVA GARASJESAMEIET OMFATTER, SAMEIERNE MV.

Garasjesameiet omfatter parkeringsplasser i eiendommen gnr. 216 bnr. 160 snr. 33 i Oslo kommune (**Garasjeseksjonen**).

Garasjeseksjonen består av 20 parkeringsplasser til bil, og består av de som til enhver tid er eier/hjemmelshavere av en ideell andel av Garasjeseksjonen (**Sameierne** eller enkeltvis **Sameier**). Garasjesameiet skal bestå av andeler med sameiebrøk i Garasjeseksjonen, som skal fordele seg som følger:

1 andel for parkeringsplass til bil, hver utgjørende 1/20 til sammen 20 parkeringsplasser.

Sameierne vil etter erverv eie en ideell andel av Garasjeseksjonen, og er i henhold til disse vedtektene (sameieavtalen) tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeseksjonen som de plikter å følge.

3. FORMÅL

Garasjesameiets formål er å drifte og forvalte Garasjeseksjonen til det beste for Sameierne.

4. FYSISK BRUK AV GARASJESEKSJONEN

Den enkelte Sameier har enerett til bruk av én eller flere parkeringsplasser (avhengig av hvor mange andeler Sameieren eier) i Garasjeseksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter (sameieavtale), jf. punkt 6.

Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av vedlegg 1. Styret/forretningsfører i Garasjesameiet fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier en andel i Garasjeseksjonen og har bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Det kan ikke fattes vedtak i Garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter (sameieavtale), se blant annet punkt 6.

Garasjeseksjonen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. punkt 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter (sameieavtale). Bruk av Garasjeseksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere.

All ferdsel i Garasjeseksjonen, og kjørebane og adkomstarealer til Garasjeseksjonen, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skades unødig forvoldes.

Det er blant annet ikke tillatt å:

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeseksjonen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeseksjonen,

- Vaske bilder/tilhengere i Garasjeseksjonen.
- Benytte parkeringsplassen til langtidslagring av gjenstander utover parkering av kjøretøy.

En Sameier kan med samtykke fra styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass Sameieren disponerer eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte Sameier. Strøm, betales etter målt bruk der måler er installert, eller ved et beløp/etter særskilt kostnadsfordelingsprinsipp som fastsettes av styret dersom det ikke er en egen måler.

Alle Sameierne i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtektene (sameieavtalen), beslutninger fra styret og årsmøtet for Garasjeseksjonen og eierseksjonssameiet, og erklæringer som er tinglyst på Garasjeseksjonen.

5. RETTSLIGE DISPOSISJONER

Eiendom Invest AS eier de parkeringsplasser som ikke er solgt.

En sameieandel i Garasjeseksjonen kan fritt selges og pantsettes.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeseksjonen kan fritt selges, pantsettes og leies ut, men må disponeres innenfor rammen av disse vedtekter (sameieavtale).

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Garasjesameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Ingen rettslige disposisjoner er bindende overfor Garasjesameiet før den er godkjent av Garasjesameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige Sameieres sameieandel.

Sameierne kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av Garasjesameiet i henhold til sameieloven § 14 og § 15.

6. DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL MED RETT TIL PARKERINGSPLASS

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i Garasjeseksjonen i henhold til tinglyst eierbrøk.

Parkeringsplassene i Garasjeseksjonen er fordelt på Sameierne slik det fremgår av vedlagte tegning (vedlegg 1) og oversikten styret/forretningsfører til enhver tid fører over parkeringsplassene.

En Sameier som ønsker å selge/overføre sin andel i Garasjeseksjonen, kan både selge/overføre sin andel til seksjonseiere i Eierseksjonssameiet og eksterne som ikke eier en boligseksjon i eierseksjonssameiet

Dersom en Sameier overdrar sin sameieandel, plikter Sameieren å gjøre den nye sameieren kjent med disse vedtektene (sameieavtalen) før overdragelse av andelen og gjøre den nye sameieren forpliktet til disse vedtektene (sameieavtalen).

Sameierne kan fritt leie ut parkeringsplassen(e) til andre. For ordens skyld presiseres det at sameieloven §§ 11 og 12 (om forkjøpsrett) fravikes. Videre kan den enkelte Sameier påhefte sin andel servitutter og foreta

andre rettslige disposisjoner over andelen i den grad dette ikke er i strid med disse vedtektene (sameieavtalen).

Har en Sameier eller en i husstanden til Sameieren nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Garasjesameiet pålegger en annen Sameier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Bytteretten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Dersom styret i Garasjesameiet ikke etterkommer krav om bytte fra person med nedsatt funksjonsevne innen rimelig tid, kan styret i eierseksjonssameiet pålegge bytte.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre fordelingen av parkeringsplasser. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som de enkelte Sameierne disponerer.

Dersom en Sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter etter vedtektene (sameieavtalen), kan styret i Garasjesameiet pålegge vedkommende å selge sin sameieandel. Advarselen skal være skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve andelen solgt. Pålegget om salg skal være skriftlig og angi en frist for salg som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Dersom Sameieren ikke har solgt andelen innen fristen, kan Garasjesameiet begjære andelen solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven så langt de passer.

7. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av årsmøte.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Alle Sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. En Sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver på årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet med siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Dersom et forslag som etter eierseksjonsloven, sameieloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Innkallingen kan sendes per e-post, forutsatt at Sameiers e-post er registrert hos styret.

Med innkallingen skal følge styrets oversikt over påløpte og budsjetterte felleskostnader, samt en kortfattet redegjørelse for Garasjesameiets økonomi.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

a) Styrets redegjørelse for Garasjesameiets økonomi, herunder oversikt over påløpte felleskostnader for foregående kalenderår og budsjett for kommende år

b) Valg av styremedlemmer

Garasjesameiet er ikke pålagt revisjonsplikt, med mindre årsmøtet vedtar annet. Dersom årsmøtet vedtar at det skal føres fullstendig regnskap, skal dette revideres av revisor valgt av årsmøtet.

Ordinært årsmøte i Garasjesameiet bør så langt det er praktisk mulig avholdes i forbindelse med ordinært årsmøte i eierseksjonssameiet.

8. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret i Garasjesameiet finner det nødvendig eller når to eller flere Sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. pkt. 7.

9. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regles flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett i henhold til sin sameiebrøk, jf. pkt. 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene (sameieavtalen), gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) Endring av vedtektene (sameieavtalen)
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Garasjesameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

a) innføring og endring av vedtektsbestemmelse (sameieavtalebestemmelse) om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 14
b) endring av denne bestemmelsen

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeseksjonen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

10. STYRET

Garasjesameiet skal ha et styre på [2-4] medlemmer som velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Garasjesameiets første styre oppnevnes av Eiendom Invest AS og skal bestå av inntil tre personer som utpekes fra selskapet. Dette første styret tjenestegjør frem til det første ordinære årsmøtet som avholdes i 2027. På dette årsmøtet skal det gjennomføres nyvalg av samtlige styremedlemmer i henhold til bestemmelsene ovenfor.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av Garasjeseksjonen, og ellers sørge for forvaltingen av Garasjesameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter (sameieavtale) og vedtak på årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtale med forretningsfører må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styret i Garasjesameiet utpeker blant sine medlemmer, eller ved skriftlig fullmakt, én person til å utøve Garasjeseksjonens stemmerett på årsmøtet i eierseksjonssameiet. Beslutning om hvordan stemmeretten skal utøves treffes av styret etter alminnelig flertall, med mindre årsmøtet i Garasjesameiet har gitt styret bindende instrukser.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret møtes minst én gang i året, og ellers når ett styremedlem krever det.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styrets leder skal ikke ha dobbeltstemme, men ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

11. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE GARASJESAMEIET

Med mindre årsmøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret Garasjesameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter Garasjesameiet med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Garasjesameiet på samme måte som styret.

12. ORDENSREGLER

Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeseksjonen innenfor rammen av Garasjesameiets formål.

Sameieren er ansvarlig for skade forårsaket av en person som Sameieren har gitt adgang til Garasjeseksjonen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

13. VEDLIKEHOLD

Garasjeseksjonen skal holdes forsvarlig ved like.

Alt vedlikehold skal forestås av Garasjesameiet og ikke den enkelte Sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Garasjeseksjonen, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Sameiere/brukere må fjerne unødvendig snø av biler før innkjøring til Garasjeseksjonen for å ikke utvikle et for fuktig miljø.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeseksjonen.

14. FELLESKOSTNADER

Kostnader med Garasjeseksjonen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 over, er felleskostnader og skal fordeles etter sameiebrøken.

Felleskostnader omfatter blant annet utgifter til:

a) Eiendomsforsikring, jf. pkt. 17
b) kostnader til indre vedlikehold av Garasjeseksjonen
c) Garasjeseksjonens andel av felleskostnader i Eierseksjonssameiet.
d) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
f) kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, øvrig administrasjon, revisorhonorar og styrehonorarer
g) Renhold
h) Garasjeseksjonens andel av, eller fulle ansvar for, felleskostnader i eierseksjonssameiet, herunder kostnader til drift og vedlikehold av kjørebane og adkomstarealer seksjonert som fellesareal i eierseksjonssameiet.

Sameiernes plikt til kostnadsdekning i henhold til dette punktet begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til erverver av parkeringsplass.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Den enkelte Sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Felleskostnader skal innbetales til kontonummer angitt av styret. En Sameier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av punkt 14, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Beløpets størrelse fastsettes av styret eller årsmøtet slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

16. SAMEIERNES ANSVAR OG FORPLIKTER UTAD

Den enkelte sameier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

17. FORSIKRING

Garasjeseksjonen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret av forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

18. FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter (sameieavtale) ikke regulerer forholdet. For ordens skyld presiseres det at sameieloven §§ 11, 12, 14 og 15 ikke gjelder.

Ved motstrid mellom vedtektene (sameieavtalen), sameieloven og/eller eierseksjonsloven, skal vedtektene (sameieavtalen) gå foran.

19. VEDLEGG:

1. Tegning med angivelse av p-plasser

20. SIGNATUR

Elektronisk signert, _____

For Garasjeseksjonen/ Eiendom Invest AS

Standard ordensregler for Sameiet Pilestredet 100

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

På helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

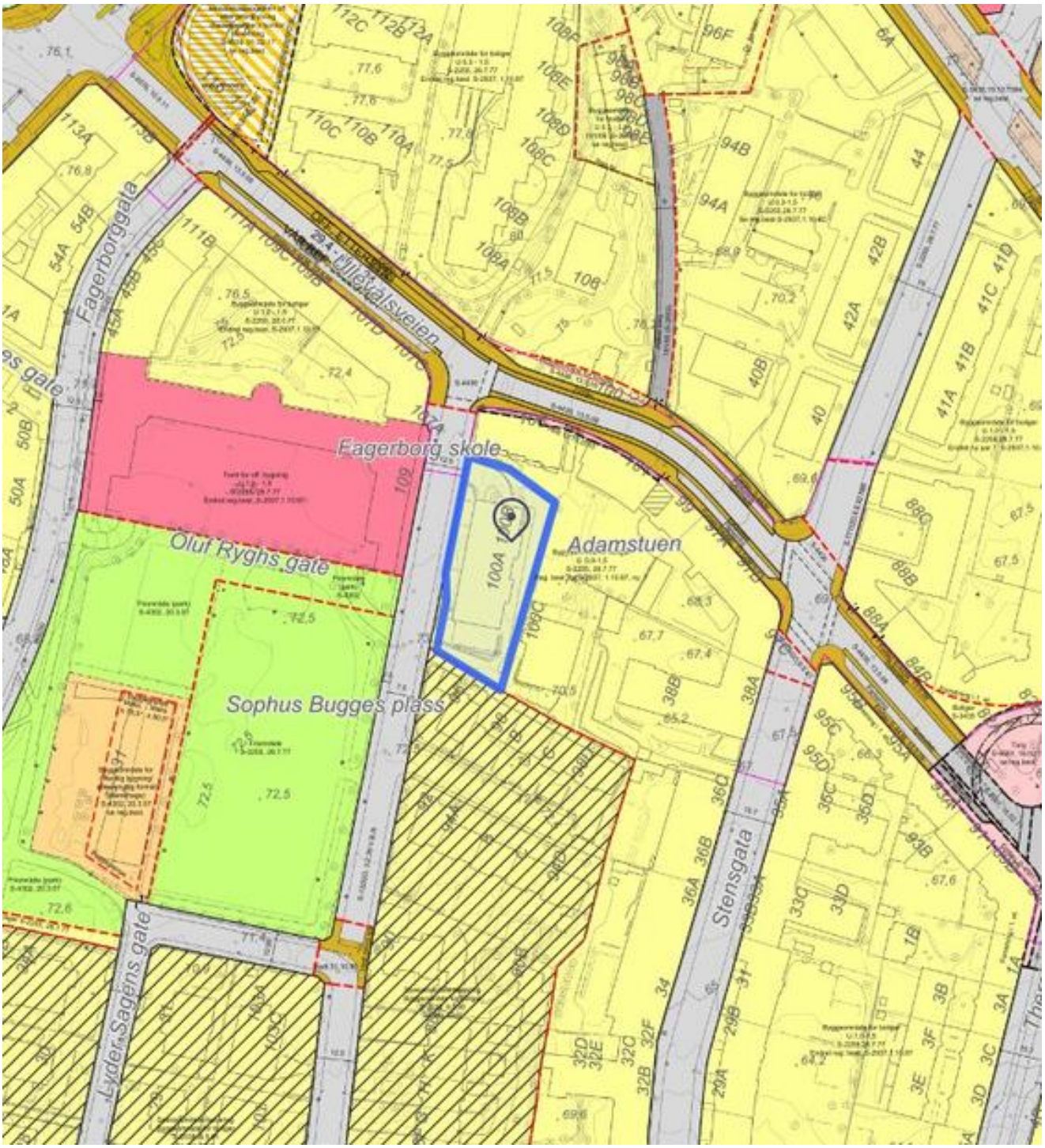
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.


Fagerborggata
Olaf Ryes gate
Fagerborg skole
Oluf Ryghs gate
Adamstuen
Sophus Bugges plass
Lyder Sagens gate
Stensgata

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/199224/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 14:32

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613339891
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	Bruksenhe	Adresse
860474522	NORMISJON		Postboks 7153 St Olavs Plass, 0130 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	216	160

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	216	160	0	1	103 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	2	32 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	3	91 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	4	32 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	5	103 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	6	103 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	7	32 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	8	91 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	9	32 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	10	103 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	11	42 / 2054	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	216	160	0	12	42 / 2054	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	216	160	0	13	103 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	14	32 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	15	91 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	16	32 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	17	103 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	18	42 / 2054	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	216	160	0	19	42 / 2054	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr.: 199224 Tinglyst: 21.02.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 2.2.22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	216	160	0	20	103 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	21	32 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	22	91 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	23	32 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	24	103 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	25	42 / 2054	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	216	160	0	26	42 / 2054	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	216	160	0	27	50 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	28	43 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	29	43 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	30	50 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	31	36 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	32	36 / 2054	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	216	160	0	33	100 / 2054	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

11.01.2022 15:59 Side 2 av 2

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 8.12.21

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kim Lien Dag/48069588

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	
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim	984739362	derese@online.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Gamle Kirkevei 8	4580	Lyngdal	90916507

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	216	160	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
860474522	Normisjon	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 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	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	103	B	13	B	103	B	25	B	42		37				49			
2	B	32	B	14	B	32	B	26	B	42		38				50			
3	B	91	B	15	B	91	B	27	B	50	B	39				51			
4	B	32	B	16	B	32	B	28	B	43	B	40				52			
5	B	103	B	17	B	103	B	29	B	43	B	41				53			
6	B	103	B	18	B	42		30	B	50	B	42				54			
7	B	32	B	19	B	42		31	B	36	B	43				55			
8	B	91	B	20	B	103	B	32	B	36	B	44				56			
9	B	32	B	21	B	32	B	33	N	100	B	45				57			
10	B	103	B	22	B	91	B	34				46				58			
11	B	42		23	B	32	B	35				47				59			
12	B	42		24	B	103	B	36				48				60			
Sum tellere:		2054		Nevner =		2054													

Dato	Innsenderens underskrift
27/9-21	S. Grindheim

Rettet etter samtykke av søker, Sverre Grindheim • 8.12.21

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

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 seksjonseier 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 seksjonseiere 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 27/9-21 | Innsenderens underskrift S. [illegible]

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
Oslo 27/9 -21		Ole Martin Røyr ihht fullmakt FOR ORGNR. 921422954
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Samtykker til tinglysing ihht urådighet av 19.03.2021 for 921 422 954	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

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		216	160	

Dato	Underskrift	Stempel
19.12.21		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
27/9-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

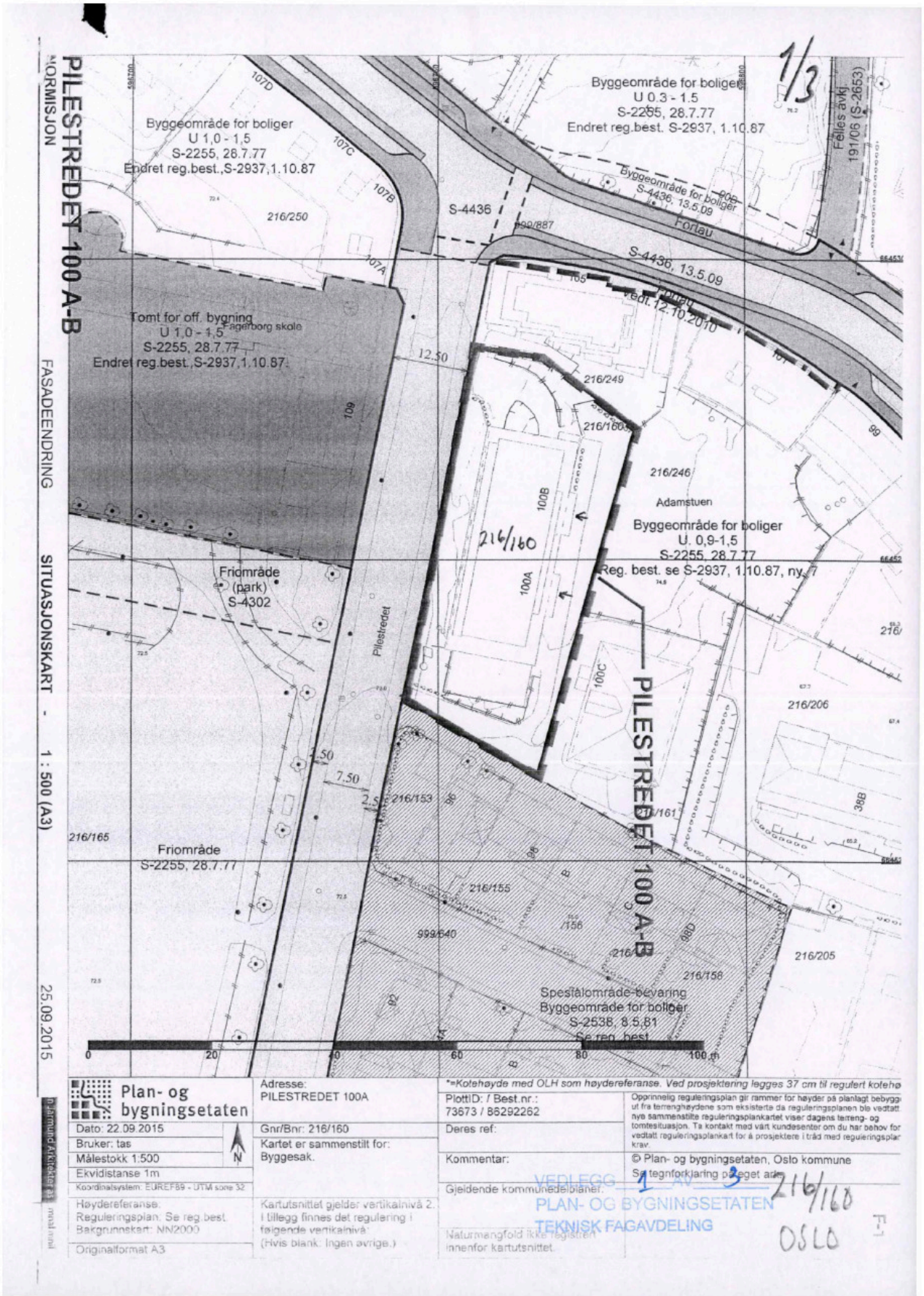
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

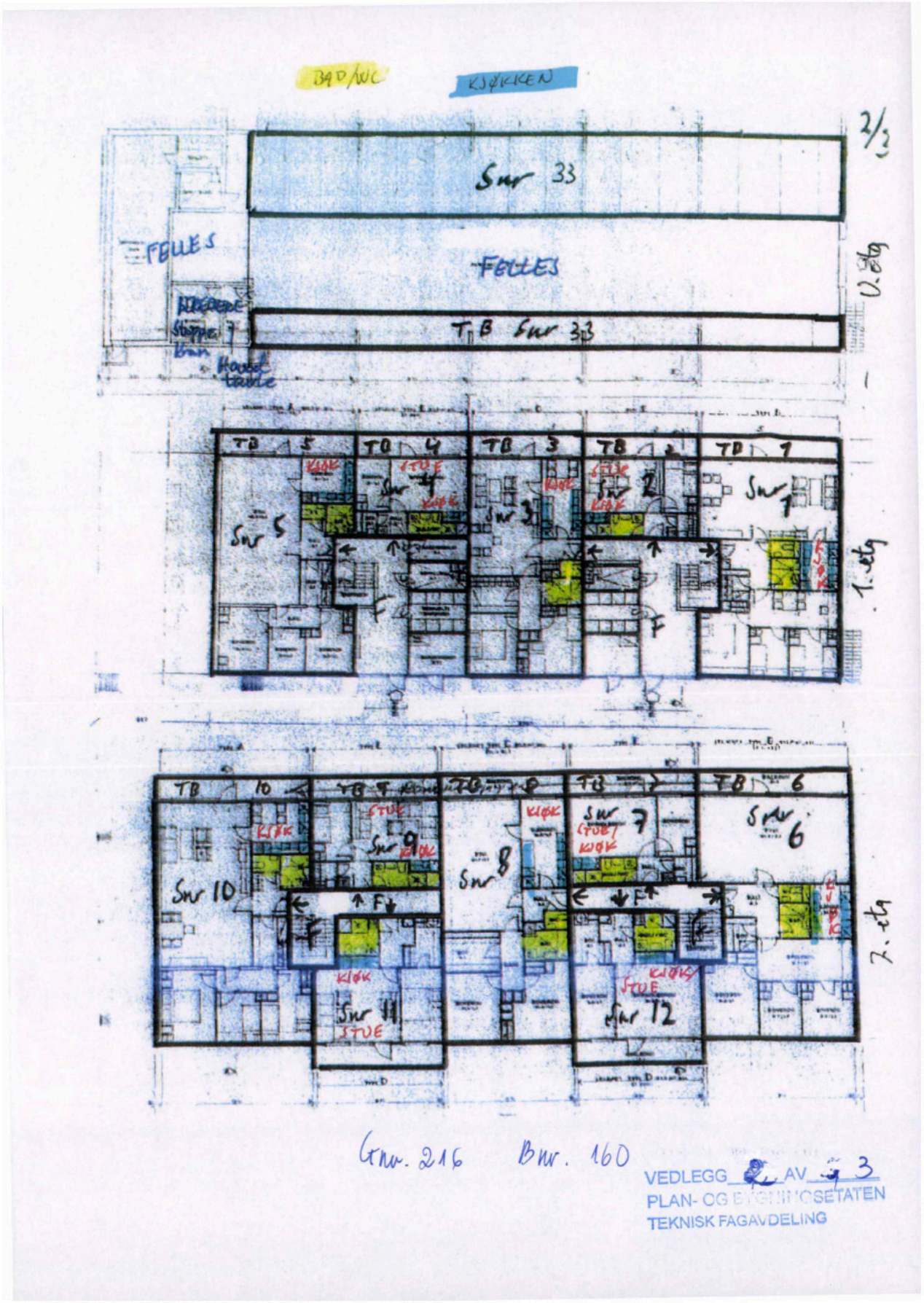
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

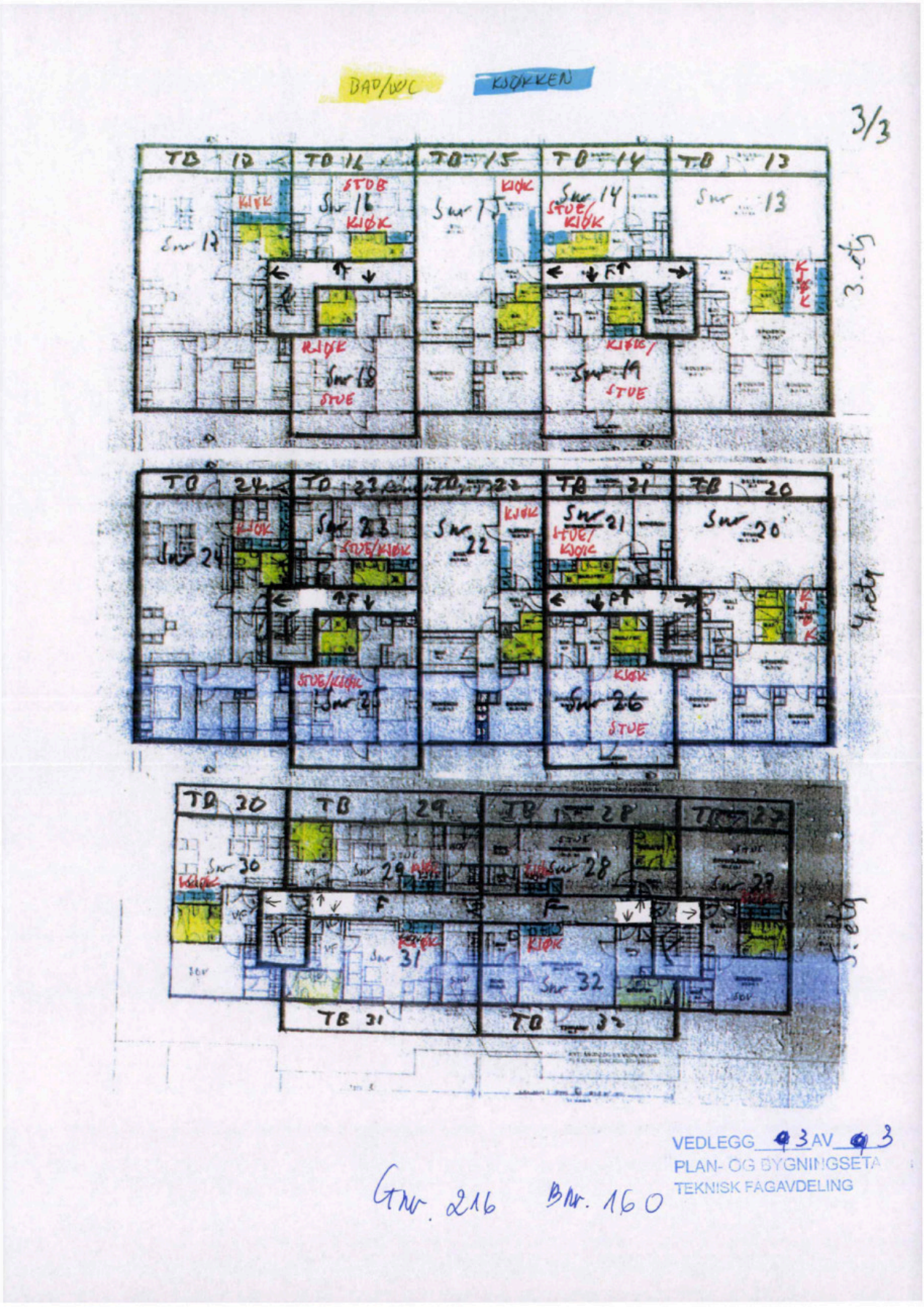
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato 27/9-21 | Innsenderens underskrift S. Cullin


PILESTREDET 100 A-B
FASADEENDRING
SITUASJONSKART - 1 : 500 (A3)
25.09.2015
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Tomt for off. bygning
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Fagerborg skole
Friområde
(park)
S-4302
Friområde
S-2255, 28.7.77
S-4436
Forlau
S-4436, 13.5.09
Vedt.12.10.2010
Adamstuen
Byggeområde for boliger
U. 0,9-1,5
S-2255, 28.7.77
Reg. best. se S-2937, 1.10.87, ny 7
Spesialområde-bevaring
Byggeområde for boliger
S-2538, 8.5.81
Se reg. best
Pilestredet
216/160
216/165
216/250
216/249
216/246
216/206
216/205
216/153
216/155
216/156
216/158
999/640
999/887
Felles avkj. 191/06 (S-2653)
0 20 40 60 80 100 m
Plan- og bygningsetaten
Adresse: PILESTREDET 100A
PlottID: / Best.nr.: 73673 / 86292262
Dato: 22.09.2015
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
Gnr/Bnr: 216/160
Kartet er sammenstilt for: Byggesak.
Deres ref:
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner:
Høydereferanse:
Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat A3
Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)
Naturmangfold ikke registrert innenfor kartutsnittet.
*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehø
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebygg
ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt.
nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og
tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for
vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplar
krav.
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Se tegnforklaring på eget ark
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
216/160
OSLO


BAD/WC
KJØKKEN
2/3
Snr 33
FELLES
FELLES
TB Snr 33
U. etg
Hoved tavle
TB 5
TB 4
TB 3
TB 2
TB 1
Snr 5
Snr 4
Snr 3
Snr 2
Snr 1
1. etg
TB 10
TB 9
TB 8
TB 7
TB 6
Snr 10
Snr 9
Snr 8
Snr 7
Snr 6
Snr 11
Snr 12
2. etg
Gnr. 216 Bnr. 160
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


BAD/WC
KJØKKEN
3/3
TB 12
TB 16
TB 15
TB 14
TB 13
Snr 17
Snr 16
Snr 15
Snr 14
Snr 13
Snr 18
Snr 19
3. etg
TB 24
TB 23
TB 22
TB 21
TB 20
Snr 24
Snr 23
Snr 22
Snr 21
Snr 20
Snr 25
Snr 26
4. etg
TB 30
TB 29
TB 28
TB 27
Snr 30
Snr 29
Snr 28
Snr 31
Snr 32
TB 31
TB 32
5. etg
VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETA
TEKNISK FAGAVDELING
Gnr. 216 Bnr. 160

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 18TT OSLO 5 ☎ 60 50 60
GH/TL

KOPI

Oslo, den 3.9.1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Pilestredet 100

Journalnr.
74/225

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
28.8.80

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Det norske lutherske Indremisjonsselskap, Staffeldsgt. 4, Oslo 1.

Byggemelder
Ark. Finn Lillemoen, Storgt. 4, 1600 Fredrikstad.

Ansvarshavende
Entreprenørforretning Eivind Normann Nilsen, Boks 81, 1472 Fjellhamar.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

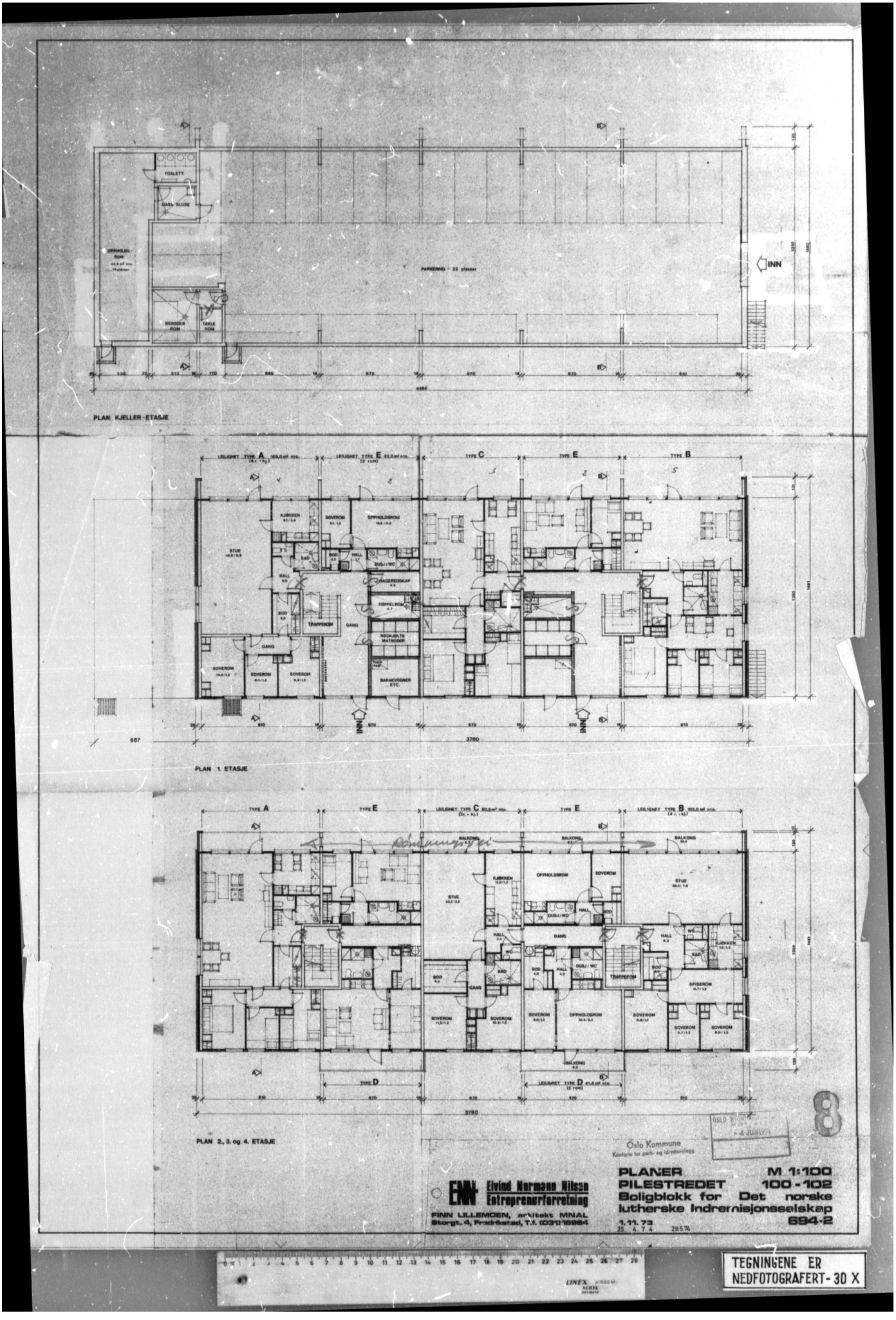
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

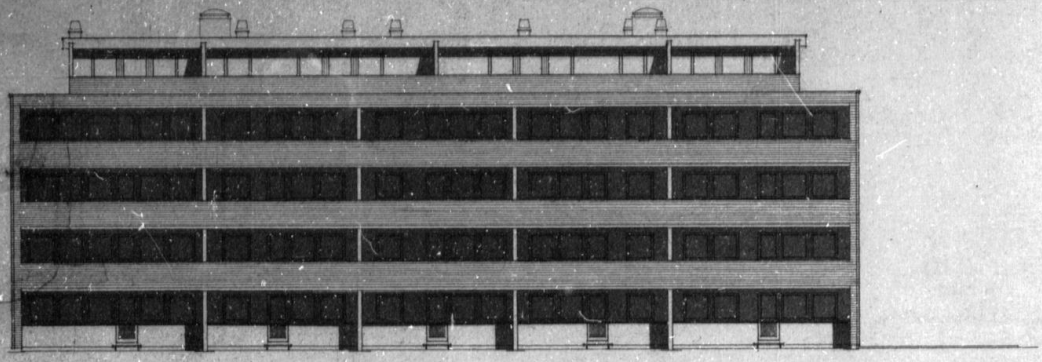
For bygningssjefen

G. Heber

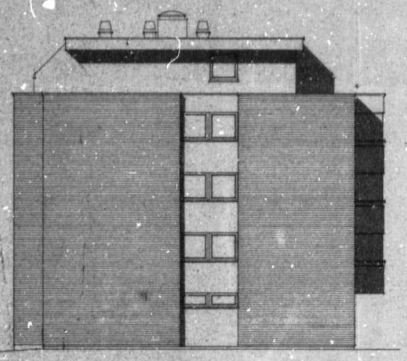
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—3 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stig o-15. ANDVORD. 4000. 233984/78.

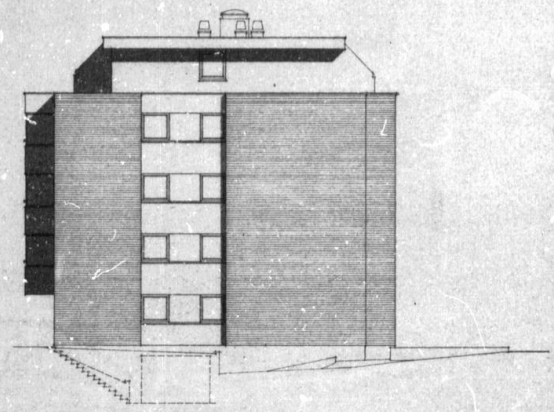

TOALETT
GASS-SLUSE
OPPHOLDS-ROM
PARKERING = 22 plasser
INN
BERGER ROM
TAVLE ROM
PLAN KJELLER-ETASJE
LEILIGHET TYPE A 103,0 m² nto.
LEILIGHET TYPE E 57,0 m² nto.
TYPE C
TYPE E
TYPE B
KJØKKEN
SOVEROM
OPPHOLDSROM
STUE
BAD
HALL
DUSJ/WC
KLESKAMMER
SKAGEREDSKAP
SOPPELROM
TRAPPEROM
GANG
NEDKJØLTE MATBODER
BARNEVOGNER ETC.
SOVEROM
INN
3780
PLAN 1. ETASJE
TYPE A
TYPE E
LEILIGHET TYPE C 90,5 m² nto.
TYPE E
LEILIGHET TYPE B 103,0 m² nto.
BALKONG
STUE
KJØKKEN
OPPHOLDSROM
SOVEROM
DUSJ/WC
HALL
GANG
BAD
WC
TRAPPEROM
SPISEROM
TYPE D
LEILIGHET TYPE D 41,6 m² nto.
3780
PLAN 2., 3. og 4. ETASJE
Oslo Kommune
Kontoret for park- og idrettsvesen
OSLO BYGGE
- 4 JUNI 1974
8
FINN Eivind Normann Nilsen
Entreprenørforretning
FINN LILLEMOEN, arkitekt MNAL
Storgt. 4, Fredrikstad, T.f. (031) 18984
PLANER M 1:100
PILESTREDET 100-102
Boligblokk for Det norske lutherske Indremisjonsselskap
694-2
7.11.73
25.4.74
29.5.74
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X



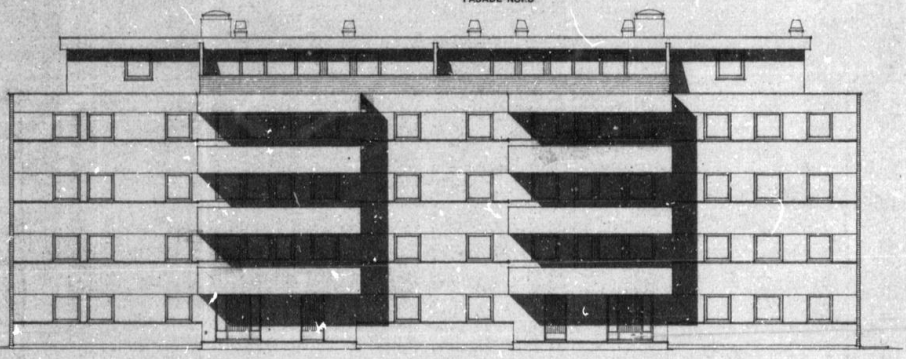
FASADE VEST



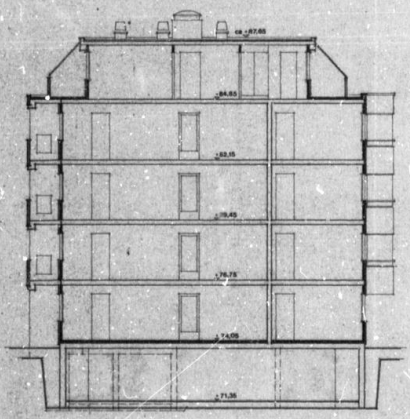
FASADE SYD



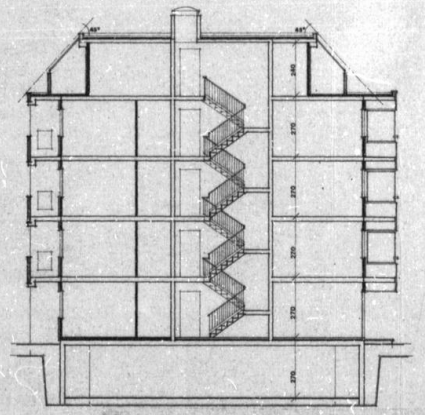
FASADE NORD



FASADE ØST



SNITT A-A



SNITT B-B

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 NOV 1973

11

Eivind Hermann Nilsen
Entreprenørforretning

ARKITEKT MNAL
Storgt. 41, Fredrikstad, Tlf. (031) 11884

SNITT-FASADER M 1:100
PILESTREDET 100-102
Boligblokk for Det norske lutherske Indremisjonsselskap
1.11.73
694-3

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0256/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet 100B 0358 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 160, snr 26 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Joachim Lindhjem

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Torshov
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144