NORDVIK

Pilestredet 43A

3 soverom | 90 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Pilestredet 43A - Andel 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.11.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomført og lekker 4-roms designleilighet| Nyrenovert 2026| Spesialtilpasset innredning| Fiskebeinsparkett| Gulvvarme

Prisantydning	**8 990 000,-**
Omkostninger	**238 340,-**
Totalpris	**9 228 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 668,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

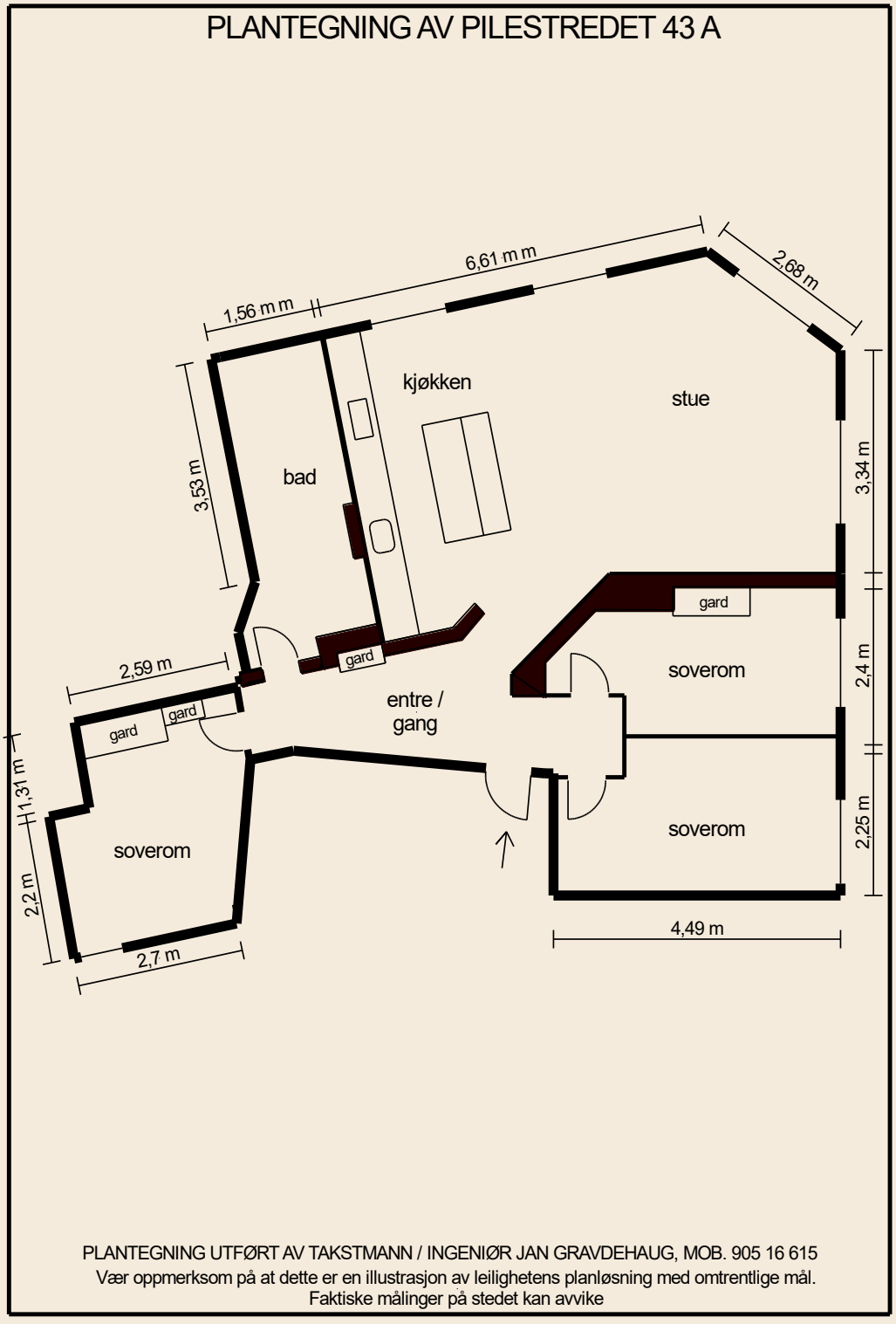
Nordvik Frogner har gleden av å presentere Pilestredet 43A - En klassisk og meget gjennomført 4-roms. Boligen gjennongikk en totalrenovering i 2026, og byr på utsøkte materialvalg, elegante snekkerdetaljer, stukkatur og en gjennomgående følelse av kvalitet. Klassisk bygårdssjarm møter moderne komfort midt på populære Bislett / St. Hanshaugen.

Leiligheten inneholder entré/gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

- 3 soverom
- Kjellerbod
- Nytt, lekkert bad
- Flskebeinsparkett
- Generøs takhøyde
- Stukkatur i flere rom
- Nytt HTH-kjøkken med nye hvitevarer
- Dokumentasjon fra oppussingen medfølger
- Sentral beliggenhet med kort vei til Slottsparken, Bogstadveien og Bislett
- Umiddelbar nærhet til bl.a OsloMet og kollektiv transport. 6 min med trikk/buss til Oslo S

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm






OLITAN UNIVERSITY
STORBY










AROUND
OUR
TABLE











(AI skumringsbilde, avvik kan forekomme og bildet er kun ment som illustrasjon)





Lekre klassiske detaljer som stukkatur og listverk.

Hovedsoverom, med god plass til dobbelseng og nattbord.













Boligens består av 3 soverom.





Plass til seng, nattbord og kontorpult. Passer ypperlig som et tredje soverom, kontor eller gjesterom.

Hall.



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
14-0315/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Pilestredet 43A - Andel 4, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 264, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 4 i Pilestredet 43 Borettslag, org.nr. 936194451

Selger
Niklas Persson

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
5 000,- (Andelskapital som er lagt ut ifbm. stiftelsen av brl)
224 750,- (Forholdsmessig andel dok.avgift 2.5% ifm overskjøting av eiendom til brl)
7 500,- (Oppstartskapital til borettslaget)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
247 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 228 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 237 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 90 kvm
Totalt BRA: 90 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm.
Total BRA: 90 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Borettslaget disponerer boder i sameiets fellesarealer i kjeller og på loft. Fellesarealene er også i bruk av næringsseksjonene. Selger står fritt til å tildele boder ved salg av andeler i borettslaget, og forretningsfører holder oversikt over hvem som disponerer hvilken bod. Sameiet og Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av fellesarealer og endre tildeling av boder etter behov. Bodens areal er ikke medregnet i andelens BRA - e og totalt BRA. Borettslagets disponerer også sin forholdsmessige andel av kjeller- og loftsarealer, og det må påregnes fremtidig endring av bruk / utvikling av arealene (opp til Sameiet og Borettslaget å fatte evn. vedtak om dette).
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leiligheten disp. 1 bod. Ikke besiktiget. Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler med mindre annet er opplyst. Alle innvendige sjakter, rørkasser, pipeløp ol. er medtatt i boligens arealer. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Innhold
2. etasje – Entré, bad, stue, kjøkken og 3 soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg én ekstern bod.

Entré/gang:
Velkommen inn i en meget lekker leilighet som ble totalrenovert i 2026. Klassisk bygårdsarkitektur møter moderne design og gjennomtenkte løsninger. Her møtes man av en innbydende entré med lyse overflater, fiskebensparkett av eik og praktisk innebygget garderobeløsning. God takhøyde og gjennomførte materialvalg gir et flott førsteinntrykk.

Bad:
Delikat bad med elektrisk gulvvarme og store 60x60 fliser. Innredet med dobbel dusj med glassvegger, servant med underskap, vegghengt toalett, speil med integrert belysning og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:
Tidløst HTH-kjøkken fra 2026 med glatte fronter og kvalitetsprodukter fra Electrolux. Fullintegrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og fryser. Åpen planløsning mot hjørnestue og sosial kjøkkenøy med sitteplasser gir en hyggelig atmosfære. Laminat benkeplate i marmorimitasjon med nedfelt vaskekum og armatur i bronsebrun utførelse fra Mora.

Stue:
Lys og innbydende hjørnestue med generøs takhøyde, store vindusflater og klassiske detaljer som stukkatur. Elegant fiskebensparkett og gjennomførte materialvalg gir et eksklusivt uttrykk. Elektrisk varmefolie med termostater for ulike soner gir en god varme i alle rom. Gode møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe, spisebord og øvrig møblement.

3 soverom:
Tre gode soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. Alle rommene har stilrene, innebygde garderobeløsninger med elegante børstede håndtak og gjennomførte overflater.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Parkett.
Vegg: Malte flater.
Himling: Malte flater, nedsenket malte plater. Stukkatur i 2 stoverom, kjøkken og stue. Takhøyde i stue = 2,89 m.
Etasjeskiller: Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv avrettet i rom.

Kjøkken:
Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Bad:
Badet totalrehabilitert høsten 2026. Det er fremlagt dokumentasjon for våtrom som membraner, sluk, rør og el. arbeid. Eier innehar dokumentasjon. Eier innehar sjekkliste for membranarbeid. VVS Kontakten AS. Sluttdokumentasjon – Totalrehabilitering av bad og røropplegg kjøkken. VVS Kontakten AS. Malt innvendig tak med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje. Øvrige veggflater med malte flater. Flislagt gulv med varmekabler. Banemembran. Purus slukrenne ved vegg i dusjsonen. Banemembran. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 28 mm. Elektrisk styrt vifte. Tilluft fra spalte i dør.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Tekniske installasjoner:
- Elektrisk oppvarming via varmekabler.
- Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert over toalett. Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken og under servant på bad.
- Felles varmtvann i gården.
- Naturlig ventilasjon. Leilighetens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Tilluft via vinduer med spalteventil. Elektrisk styrt vifte på bad. Tilluft fra spalte i dør.

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

Bygningsdeler som har fått TG1:
- 6 stk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 3 stk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen TG3.

Helse, miljø og sikkerhet:
Radon - Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Selger har under bruksendring/godkjenning seksjon 1 til bolig. Borettslaget og alle andelskjøpere forplikter seg til å medvirke til eventuell reseksjonering el. andre tiltak som krever samtykke for gjennomføring. For øvrig er fremtidig utvikling av fellesarealer og oppgraderinger av gården gjøres fullt ut for nye eieres regning, i tråd med borettslagets og sameiets fremtidige beslutninger.

Unntak for loftet, der stifter av borettslaget har eksklusiv utbyggingsrett, se eget punkt om dette.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850

kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Bygget ble ombygget i 1991.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Kontakten AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Kontakten AS

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 06.11.2026

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: VVS Kontakten AS

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Salgsrapport tatt av takstmann

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?
Salgsrapport

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Pilestredet 43A-B er en bygård med 17 leiligheter fordelt på fem etasjer. Kjeller og loftetasje inneholder blant annet boder. Bygget er oppført i teglstein med pussede/malte fasader, tak med blikktekking, trevinduer, dekker er bjelkelag med stubbloftsleire. Renovering av bygget ble utført i 1988-1990. Begge oppgangene ble pusset opp (vegger og tak) i 2023. Belysning ble byttet til LED i fellesarealene, oppganger, i kjeller og på loft i 2024. Fasade ble malt for ca. 15 år siden, men med en maling som ikke var egnet til formålet, felter med løs maling ble observert. Se egen info om fasader. Det er 2 trappeoppganger i bygget som benyttes som rømningsvei, disse er tilknyttet taketasjen. Vinduer i trappeoppgang er originale (1890). Inngangsdører i bygget innvendig er fra ca. 1988. Piper/peiser: Alle nedgradert av brannvesenet. Ventilasjonsføringer i pipeløp. Felles installasjoner og infrastruktur må påregnes å være fra byggeår, der ikke annet eksplisitt fremgår av salgsoppgaven.

Det er opplyst om at taket i gården er av eldre dato og at det er avflassing av maling på fasaden mot gaten.

Innbo og løsøre
Det er kun integrerte hvitevarer som følger leiligheten. Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke med.
Det gis ingen garanti for tilstand eller funksjonalitet, og kjøper overtar risikoen for feil og mangler.

Selger kjenner ikke alder og tilstand på hvitevarer, som har vært benyttet ved tidligere utleie. Det gis derfor ingen garanti for tilstand eller funksjonalitet, og kjøper overtar risikoen for feil og mangler ved hvitevarene. For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme i alle oppholdsrom og varmekabler på bad.

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

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har dermed ingen kjennskap til strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 668,- pr. mnd.
Inkluderer: Det påløper fellesutgifter for drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, herunder borettslagets forpliktelser i sameiet: Kommunale avgifter, strøm i fellesareal, felles forsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, trappevask, avtale med skadedyrfirma, grunnpakke tv/internett fra Telia, matteleie, serviceavtale brannvarslingsanlegg etc.

I tillegg til et månedlig gebyr på kr. 147,- for energiservice, faktureres varmtvann etter forbruk pr. leilighet. Dette faktureres direkte til andelseier fra Lyse og kommer i tillegg til fellesutgifter.

Fellesutgiftene er stipulert, ettersom borettslaget ikke har hatt et fullt driftsår. Kjøpere må derfor påregne at endelige fellesutgifter kan avvike, og at nytt styre også kan beslutte å øke felleskostnadene ut fra ønske om høyere driftskapital eller ifm. vedlikeholdstiltak. Fellesutgiftene vil være påvirket av sameiets og borettslagets vedtak og det må påregnes avvik fra dagens beløp og estimater. Fellesutgiftene utgjør borettslagets andel av sameiets utgifter, og særlige tjenester for borettslaget.

Det er pågående forhandlinger i sameiet om endret fordelingsnøkkel for bolig- og næring, og kjøpere må påregne og aksepterer de endringene som følger av slik endret nøkkel, se nærmere informasjon under punktet «Om borettslaget»

Ettersom store deler av byggets infrastruktur er fra byggeår og senere oppgraderinger vil ha varierende levetid, må kjøpere være forberedt på at sameiet og borettslaget senere beslutter vedlikeholds- og oppgraderingstiltak, som vil påvirke fellesutgiftene. Selger tar forutsetter og kjøpere aksepterer at det ikke besluttes fordyrende tiltak som ikke er strengt nødvendig i så lenge selger eier andeler i borettslaget. Dette er begrunnet i et ønske om at nye eiere tar beslutninger for fremtiden. Selger står fritt til å iverksette tiltak som styret kan beslutte og er nødvendig ut fra alminnelige vurderinger etter borettslagsloven og eierseksjonsloven.

Fellesutgiftene fordeles med utgangspunkt i areal, med enhetsutgifter kan besluttes deles likt mellom enhetene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 477 321,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 9 909 284,- pr. 2026
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Avtale med Telia om grunnpakke med 40 TV-poeng og 30 Mbps internett inkludert i felleskostnad. Det er mulighet for individuelle kjøp av tilleggstjenester for den enkelte beboer.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget "Pilestredet 43" består av 17 andelsleiligheter og er en del av sameiet Pilestredet 43. I tillegg til 17 boligseksjoner (borettslaget) består sameiet

også av 2 næringsseksjoner. Næringsseksjonene i 1.etg eies av henholdsvis Servide Partner AS og Grafisk Eiendom AS. Lokalene er utleid til virksomhetene Hendrix Hair, som driver frisør- og hårpleievirksomhet, og Klinikk P, som tilbyr estetiske og medisinske hud- og skjønnhetsbehandlinger. Sameiets felleskostnader og rettigheter fordeles etter de tinglyste sameiebrøkene mellom bolig- og næringsseksjonene. Borettslagets 17 andelsleiligheter utgjør hoveddelen av sameiet, mens de to næringsseksjonene representerer en mindre andel av den samlede sameiebrøken.

Selger/stifter av borettslaget og eier av næringsseksjonene 2 og 19 er i dialog om endring av sameiets vedtekter, som innebærer at næringsseksjonene 2 og 19 skal kunne benyttes for lettere serveringsvirksomhet mm. Videre vil fordelingsnøkkelen for sameiet kunne bli slik at borettslaget og andelseiere hovedsakelig skal bære utgiftene ved drift og vedlikehold av boligseksjonene og næringsseksjonene skal bære utgiftene ved drift og vedlikehold av næringsseksjonene. Selger står fritt til i samarbeid med seksjon 2 og 19 å fastsette endelige og bindende vedtekter for sameiet, dvs borettslaget og næringsseksjonene. Kjøpere og andelseiere kan ikke motsette seg og aksepterer som bindende for seg endelige vedtekter fastsatt av selger for borettslaget og seksjon 2 og 19.

OBOS er forretningsfører for borettslaget og sameiet.

Det er borettslaget som eier seksjonnr. 1, og seksjonnr. 3 til seksjonnr. 18, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andelseier har eksklusiv bruksrett til én leilighet/andel og tilhørende fellesarealer i bygget. Kjøpere er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for borettslaget og sameiet som borettslaget er del av. Selger står fritt til å gjøre endringer og tilpasninger i Borettslagets vedtekter. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i både sameiets og borettslagets vedtekter, husordensregler, budsjett, årsberetninger, vedtak fra årsmøter/generalforsamlinger mm.

Borettslaget er nyetablert ved fusjon med aksjeselskap som tidligere eide seksjonene som borettslaget nå eier, som innebærer at de regnskapsmessige og skattemessige verdier i aksjeselskapet som tidligere eide seksjonene videreføres i Borettslaget. Det nevnes for ordens skyld at skattemessige inngangsverdier i Borettslaget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen/seksjonene. Borettslagets andel av sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles mellom andelseierne basert på den fordelingsbrøken som ble etablert ved stiftelsen, som tar utgangspunkt i areal. Kjøper er kjent med at Borettslaget i henhold til lov om borettslag § 5-20, har legalpant som sikkerhet for andelseierens forpliktelser overfor Borettslaget. Selger står fritt til å inngå nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for Borettslaget før overtagelse. Selger vil etter gjennomført salg påse at det blir innkalt til et konstituerende møte/generalforsamling, og at det i møtet velges et styre i Borettslaget.

Kjøper aksepterer at selger utgjør styret i borettslaget frem til alle andeler er solgt. Dette slik at selger har oppfølgingsansvaret frem til alle andelene er solgt.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Borettslagets budsjett er satt opp basert på OBOS sin lange erfaring fra drifts av borettslag og sameier. Det gjøres oppmerksom på at gården er fra 1898 og at det generelt i eldre gårder må påregnes fremtidige utbedringer som kan påvirke borettslagets vedlikeholdsbudsjett. Dette vil igjen kunne føre til økte felleskostnader.

Følgende vedlikehold er utført de senere år:

Nye varmtvannstanker i kjeller.

Der ikke annet er oppgitt er alle fellesanlegg og felles infrastruktur fra byggeår, eller fra perioden gården ble bygget om ca år 1990.

Vinduene i leilighetene er fra ca 1990. Ved knuste eller punkterte vinduer er andelseier selv ansvarlig for skifte av glass. Utvendig vedlikehold eller utskifting av vinduer er borettslagets ansvar og er evt. noe som må godkjennes av generalforsamlingen.

Oppussing generelt:
Det kreves ingen søknad til styret ved generell oppussing av leiligheten. Unntaket er ved endring av bærende konstruksjoner (eks. bærevegger). Ved slike endringer skal det søkes styret og Plan og bygg. Beregninger fra byggteknisk ingeniør skal legges ved og arbeidet skal utføres av fagmann med ansvarsrett. Styret kan kreve arbeid omgjort dersom ikke godkjent søknad foreligger. Trappeoppganger skal holdes rene i hele oppussingsperioden. iSekk eller Tomwil Smartsekk skal tydelig merkes med navn og hentedato. Hentedato må være innen 2 uker.

Oppussing kjøkken:
Renovering av kjøkken krever ingen søknad til styret. Ved renovering av kjøkken skal det installeres automatisk vannlås. Sensorer skal legges under kjøkkeninnredning som igjen er koblet til automatisk vannlås. Dette er et byggteknisk krav.

Oppussing bad:
Renovering av bad og våtrom krever ingen søknad til

styret, men andelseier står ansvarlig for at arbeidet utføres av fagfolk og i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

Vedlikeholdsansvaret er nærmere beskrevet i vedtekter.

Borettslagets vaktmester har iverksatt tiltak mor skadedyr, herunder inngått avtale med Rentokil.

Utbyggingsrett loft:
Stifter av borettslaget, Meva Holding AS, eller dennes rettsetterfølger («Rettighetshaver»), har eksklusiv og varig utbyggingsrett til loftet, sammen med næringsseksjon 2 og 19. Rettigheten kan transporteres. Loftet kan utvikles med boliger, og borettslaget er forpliktet til å utstede nye andeler ved utvikling av boliger som skal implementeres i borettslaget straks Rettighetshaver krever det. Nye boliger blir del av fordelingsnøkkel og bærer sin andel av fellesutgiftene fra det foreligger midlertidig brukstillatelse. Rettighetshaver kan velge å etablere boligene som selveier/seksjoner, og boligene blir i såfall ikke del av borettslaget. Rettighetshaver kan kreve reseksjonering for opprettelse av boligseksjoner på loftet, uten nytt årsmøtevedtak. Sameiet, borettslaget og andelseiere er forpliktet til å medvirke til gjennomføring av utbygging, reseksjonering og evn. utstedelse av nye andeler tilknyttet boligene, uten kompensasjon. Andelseiere og borettslaget må akseptere oppgraderinger av gjennomføringer og evn andre arbeider i bygget som er nødvendig for utvikling av loftet til boliger. Alle kostnader og inntekter ved utbyggingsretten og salg av boliger på loftet tilkommer rettighetshaver. Felles infrastruktur som tak, felles rørstammer ol. er sameiets /borettslagets ansvar og dekkes under felleskostnadene eller låneopptak på vanlig måte.

Utbygging av loftet vil aktualisere behov for endring av boder, og alle kjøpere/andelseiere aksepterer at selger/styret i fellesskap med rettighetshaver utpeker og tildeler nye boder, som er inntil hhv. 2,5 m2 for små leiligheter og 5 m2 for større leiligheter. Kjøpere aksepterer at eksisterende og tildelte boder vil kunne bli delt opp, og alle boder må påregnes tildelt i kjeller. Kjøpere aksepterer fremtidig bytte av bod uten kompensasjon.

Kjøpere gir stifter av borettslaget samtykke til fritt til å fastsette endelige vedtekter for borettslaget som reflekterer og sikrer utbyggingsrettigheten slik den er oppsummert ovenfor. Rettighetshaver og seksjon 2 og 19, som pr i dag utgjør sameiet, står fritt til å vedta tilsvarende endringer i sameiets vedtekter, og kjøpere aksepterer slike vedtekter som bindende for seg/borettslaget. Se også informasjon om endringer i vedtektene knyttet endret bruk av næring og endret fordelingsnøkkel i sameiet, som kjøpere også må akseptere som bindende for seg.

Ved motstrid mellom dette punktet om utbyggingsrett på loft og andre opplysninger i salgsoppgaven, går dette punktet foran.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har fått tilbud om rehabilitering av byggets fasade mot gate. Kostnad for rehabiliteringen er ca kr. 2.500.000,-. Hvor borettslagets del er ca kr. 2.050.000,-.

Det er opp til nytt styre i borettslaget/sameie å vedta når de ønsker å igangsette dette arbeidet. Dersom det vedtas rehabilitering av fasade og dette skal finansieres gjennom felles lån i samaiet/borettslaget, vil dette føre til økning i andel fellesgjeld som fordeles forholdsmessig pr. leilighet.

Hvis lånet løper i 40 år med 10 års avdragsfrihet vil felleskostnaden for denne leiligheten første 10 årene øke med ca kr. 802,- pr. mnd. Andel av fellesgjelden vil øke med ca kr. 183 616 kr for denne leilighet.

Taket på bygget er eldre og nøye ettersyn er nødvendig. På sikt må det påregnes utbedringer/utskiftning. Ved utbygging av loft, jf punkt Utbyggingsrett – loft», er det naturlig at taket utbedres i forbindelse med tiltaket. Kostnaden med utskiftning av taket må bæres av sameiet / borettslaget under fellesutgiftene, ved innkreving av innskudd fra andelseierne, eller ved felleslån, og dekkes etter fordelingsbrøk. Dersom taket bekostes og utbedres før loftet er utbygget skal kostnaden dekkes av eksisterende andeler og sameiet iht. brøk. Rettighetshaver til loftet dekker sin andel iht. brøk kun dersom utbyggingsretten gjøres gjeldende samtidig eller før utbygging av taket vedtas og gjennomføres.

Selger forutsetter at evn. vedtak om fasaderehabilitering, loft og tak eller andre tilsvarende tiltak gjøres fullt ut for nye eieres regning, og vedtak kan ikke fattes før alle andelene er solgt til nye eiere.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold tillatt.

Borettslagets forsikring
Fremtind
Polisenr. 31561144 / 20

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 373 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal for sameiet. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Pilestredet 43 – en attraktiv og svært sentral beliggenhet midt mellom St. Hanshaugen, Bislett og Majorstuen. Her bor du i et urbant og levende område med umiddelbar nærhet til alt Oslo har å by på, samtidig som området oppleves tryggt. Nærområdet er kjent for sine klassiske bygårder, hyggelige caféer, populære restauranter og gode servicetilbud.

Kollektivtransport
Gode kollektivforbindelser like ved leiligheten. Fra holdeplassen ved Frydenlund går både buss og trikk med hyppige avganger. Trikk 17 og 18 (bl.a. retning Grefsen/Storo og Rikshospitalet) samt trikk 19 (Majorstuen/Ljabru via Holbergs plass) gir enkel tilgang til hele byen. Det er også gode bussforbindelser i området, inkludert forbindelse mot Oslo lufthavn på Gardermoen. Nærmeste T-banestasjon er Nationaltheatret, ca 800 meter fra boligen, med tilgang til alle T-banens linjer, tog og Flytoget.

Shopping og dagligvarehandel
Kort vei til Bogstadveien og Hegdehaugsveien med et bredt utvalg av butikker, caféer, restauranter og servicetilbud. Det er noen få minutters gange til bl.a Espresso House, 7 Eleven, Subway, Tullins café eller populære Mjøl Bakeri. I nærområdet finner du også flere dagligvarebutikker som blant annet Bunnpris, Rema1000, søndagsåpne butikker, apotek, samt et rikt utvalg av nisjebutikker og spesialforretninger.

Skoler og utdanning
Universitetet OsloMet ligger i samme gate som bygården. Det er i tillegg kort vei til flere av byens største utdanningsinstitusjoner, inkludert Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI og Høyskolen Kristiania, i tillegg til flere videregående skoler og barnehager.

Parker og rekreasjon
St. Hanshaugen ligger i umiddelbar nærhet og byr på store grøntområder, utsiktspunkter og flotte turmuligheter. Slottsparken er også kun en kort spasertur unna. I tillegg ligger Pilestredet Park rett i nærheten, et moderne og grønt boligområde med rolige gangarealer, pen beplantning og flotte rekreasjonsmuligheter midt i byen.

Offentlig kommunikasjon
Se ruter.no for nærmere informasjon og rutetabell.

Skoler og barnehager
Ruseløkka skolekrets og flere barnehager i området. For nærmere informasjon se Nabolagsprofil vedlagt denne salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest fra 1991 for ombygning av hele bygården inkl. innredning av bad/wc, flytting av kjøkken og mer. Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i denne byggesaken og disse tegningene stemmer med dagens plassering av bad. Det er notert følgende avvik:

- Opprinnelig kjøkken utgjør i dag et soverom mot bakgård. Kjøkken er i etterkant flyttet ut til spisestuen, og det er tatt ned en vegg mellom dagens kjøkken og stue for å lage en mer åpen løsning.
- Opprinnelig soverom er i dag delt i to soverom med en lettvegg.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert desember 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for etablering av vannklosetter i begge trappeoppganger fra 1930.

Pågående plan- og byggesaker:

Pilestredet 43A - oppføring av syv balkonger på fasade mot bakgård (gjelder syv leiligheter i bygget (andnr. 6, 7, 10, 11, 14, 15 og 18)
Saksnummer: 2026/01829

Pilestredet 43A - bruksendring fra næring til bolig (gjelder leilighet i 1. etasje).
Saksnummer: 2026/01932

Welhavens gate 9A - foreløpig sak, fasadeendring, innsetting av vindu
Saksnummer 2026/03827
Status: Under behandling

Pilestredet 47 B - bruksendring av areal til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/21581
Status: Under behandling.

Hegdehaugsveien 8A - loftsutbygging /bruksendring i deler av loft
Saksnummer: 2025/04195
Status: Under behandling.

Detaljregulering - Holbergs plass med tilstøtende gater
Sporveien forbereder oppgradering av trikkens infrastruktur i Pilestredet mellom Holbergs plass og Stensgata. Før arbeidet går i gang, kjører trikken på et midlertidig trikkespor via Josefines gate.
Saksnummer: 2026/03152
Status: Under behandling.

Detaljregulering - Nedre del av Hegdehaugsveien
Saksnummer: 2026/02282
Status: Under behandling.

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

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

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

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

301/214/264/4:
20.10.1985 - Dokumentnr: 64906 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1991 - Dokumentnr: 11434 - Erklæring/avtale
Bruksendring fra bolig til kontor. Flere best. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1992 - Dokumentnr: 1478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1169

31.12.1997 - Dokumentnr: 81802 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1252

24.02.1986 - Dokumentnr: 12837 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:16
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1986 - Dokumentnr: 20367 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:12
Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm. krav (30år)
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/boligdir.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1988 - Dokumentnr: 8705 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:9
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til byggesakkyndig og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på at selger ikke har kunnskap om leiligheten, og kjøper må sette seg nøye inn i tilstandsrapport og leilighetens tilstand for øvrig. Leiligheten har tidligere vært benyttet som utleiebolig. Selger har ikke bebodd leiligheten, og har således begrenset kunnskap om leiligheten. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å undersøke boligen nøye. Gjerne sammen med bygningssakkyndig/fagpersonell.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Leiligheten har vært utleid. Selger vil ved overtagelse levere alle nøkler de har tilgjengelig. Men det kan ikke forventes komplett nøkkelsett til leiligheten og nøkler kan ha kommet på avveie. Kjøper må selv påkoste nye låser/nøkler. Leiligheten og boden (dersom det følger med bod) vil ikke bli vasket før overtagelse.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 14 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Samlet skal selger betale kr. 78 725,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. november 2026

Ansvarlig megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Pilestredet 43A

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 213 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	4 min 0.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km

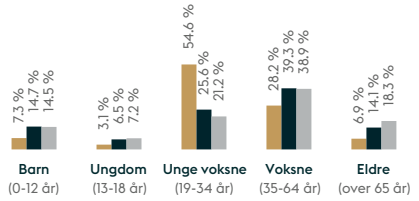
Offentlig transport

Frydenlund Totalt 6 ulike linjer	1 min 0.1 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

Barnehager

Bislettbekken SiO (1-2 år) 21 barn	2 min 0.1 km
Bygården barnehage (1-5 år) 36 barn	2 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holbergsplass/Høgskolen	2 048	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	2 min
Lille bislett	6 min
Treningshuset	6 min
SATS Bislett	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Pilestredet 43 A, 0350 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 264
Andelsnummer 4

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



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1990 **Eiendomsverdi ref nr:** AA9442

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug

Uavhengig Takstingeniør

jangravd@online.no

905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hjørnegård oppført 1898.

Meget pen og påkostet hjørneleilighet beliggende i byggets 2. etasje.

Leiligheten pusset opp høst 2026 og har en god og gjennomført standard.
Nytt kjøkken, totalrehabilitert bad, nye gulvflater, veggflater sparklet og malt, himlinger malt, nytt el. anlegg, rør i rør, innerdører m.m.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller. Ikke besiktiget.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evnt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evnt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på
eiendommen ut over det som evnt. fremkommer i rapporten.
Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjennelser på eiendommen.

Leilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Klassisk hjørnegård fra 1898.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein / mur.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon. Fasader pusset og malt.
Stukkatur og trekningsarbeider på fasade mot gate.
Saltak i trekonstruksjon. Tak tekket med korrugerte plater i metall.
Smijernstrapp. Inntrrinn tekket med belegg. Fliser i repos.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Det er opplyst om at taket i gården er av eldre dato og at det er avflassing av maling på fasaden mot gaten.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1990 mot hegdehaugsveien.
Leiligheten har malt trevindu med 2 lags isolerglass med trådglass fra 1990 mot indre gårdsrom.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen fra 1990 mot Pilestredet.

Entredør med B30, 30 db (brann og lyddør).

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i fiskebensmønster.
Profilerte brede gulvlister i rom.

Veggflater består av:
Malte flater.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater.
Stukkatur i 2 stoverom, kjøkken og stue.
Takhøyde i stue = 2,89 m.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Gulv avrettet i rom.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Original teglsteinspipe i leiligheten. Det er ikke montert ildsted i leiligheten og det er ukjent om disse pipeløpene er i bruk.

Leiligheten har malte massive fyllingsdører.

-Snekkerbygde garderobeskap i gang og 2 soverom.
-Innfelt LED belysning i himling i gang og bad.
-Spotlight på skinne i himling, kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Badet totalrehabilitert høsten 2026.
Det er fremlagt dokumentasjon for våtrom som membraner, sluk, rør og el. arbeid.
Eier innehar dokumentasjon.
Eier innehar sjekkliste for membranarbeid. VVS Kontakten AS.
Sluttdokumentasjon – Totalrehabilitering av bad og røropplegg kjøkken. VVS Kontakten AS.

Malt innvendig tak med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje.
Øvrige veggflater med malte flater.
Flislagt gulv med varmekabler. Banemembran.
Purus slukrenne ved vegg i dusjsonen. Banemembran.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 28 mm
Bad med dusjnisje med dusjvegg i herdet glass. Regn og hånddusj.
Heldekkende servant med underskuffer. Speil med LED lys over servant.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft fra spalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med glatte matte fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Frittstående kjøkkenøy med sittebenk.
Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Kjøkken fra 2026.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken fra HTH.
Hvitevarer fra Electrolux.
Kjøkkenventilator med kullfilter.
Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert over toalett.

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken og under servant på bad.

Leilighetens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Tilluft via vinduer med spalteventil.

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i alle rom.

Felles varmtvann i gården.

Automatsikringer. Jordfeilbryter / overspenningsvern.
Sikringskap plassert i gang.
En kurs på 25 amp og 13 kurser på 15 amp.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.
Komplett nytt elektrisk anlegg. Utført av EMP AS.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

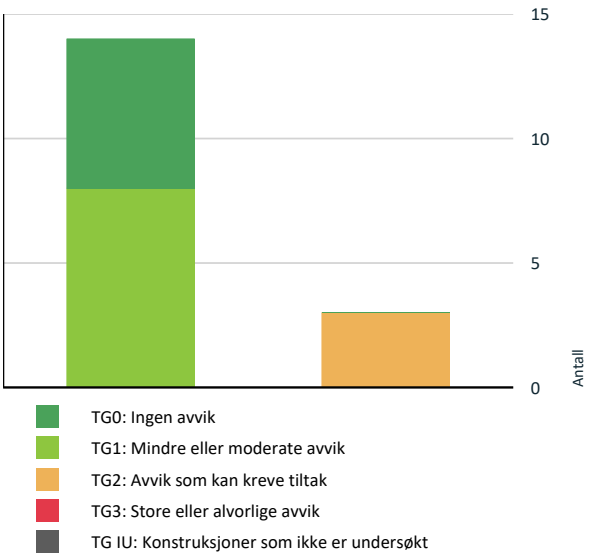
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater.
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1898

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Leiligheten benyttes idag til utleie.

Standard
Leilighetene i 2-5 etasje ble bygget om til 30 års standard med ferdigattest fra 1991.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1991	Modernisering	Leilighetene i 2-5 etasje ble bygget om til 30 års standard med ferdigattest fra 1991.
2025	Modernisering	Felles v. beredere plassert i kjeller
2026	Ombygging	Balkonger under oppføring mot indre gårdsrom

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse
Klassisk hjørnegård fra 1898.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein / mur.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon. Fasader pusset og malt. Stukkatur og trekningsarbeider på fasade mot gate.
Saltak i trekonstruksjon. Tak tekket med korrugerte plater i metall.
Smijernstrapp. Inntrrinn tekket med belegg. Fliser i repos.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Det er opplyst om at taket i gården er av eldre dato og at det er avflassing av maling på fasaden mot gaten.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1990 mot hegdehaugsveien.
Leiligheten har malt trevindu med 2 lags isolerglass med trådglass fra 1990 mot indre gårdsrom.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen fra 1990 mot Pilestredet.

Nymalte innvendige vindusrammer.

Tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Entredør med B30, 30 db (brann og lyddør).

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i fiskebensmønster.
Profilerte brede gulvlister i rom.

Eikeparkett fra 2026.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggflater består av:
Malte flater.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater.
Stukkatur i 2 stoverom, kjøkken og stue.
Takhøyde i stue = 2,89 m.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Gulv avrettet i rom.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og 2 soverom). Gulvet ble registrert som relativt rett. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene
angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger Pilestredet 43 innenfor et området med meget høy aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Original teglsteinspipe i leiligheten. Det er ikke montert ildsted i leiligheten og det er ukjent om disse pipeløpene er i bruk. Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte massive fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

-Snekkerbygde garderobeskap i gang og 2 soverom.
-Innfelt LED belysning i himling i gang og bad.
-Spotlight på skinne i himling, kjøkken.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Badet totalrehabilitert høsten 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon for våtrom som membraner, sluk, rør og el. arbeid.
Eier innehar dokumentasjon.
Eier innehar sjekkliste for membranarbeid. VVS Kontakten AS.
Sluttdokumentasjon – Totalrehabilitering av bad og røropplegg kjøkken. VVS Kontakten AS.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt innvendig tak med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje.
Øvrige veggflater med malte flater.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Banemembran.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Purus slukrenne ved vegg i dusjsonen. Banemembran.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 28 mm

2. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjnisje med dusjvegg i herdet glass. Regn og hånddusj.
Heldekkende servant med underskuffer. Speil med LED lys over servant.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Tilluft fra spalte i dør.

2. ETASJE > BAD / WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad totalrehabilitert. Ikke brukt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Velutstyrt kjøkken med glatte matte fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Frittstående kjøkkenøy med sittebenk.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Kjøkken fra 2026.
Kjøkken fra HTH.
Hvitevarer fra Electrolux.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert over toalett.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken og under servant på bad.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for avløpsrør i plast over 25 år.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Tilluft via vinduer med spalteventil.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i alle rom.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvann i gården.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Jordfeilbryter / overspenningsvern.
Sikringskap plassert i gang.
En kurs på 25 amp og 13 kurser på 15 amp.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

Komplett nytt elektrisk anlegg. Utført av EMP AS.

Eier innehar dokumentasjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	90			90	
SUM	**90**				
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré / gang, bad / wc, kjøkken, hjørnestue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Leiligheten disp. 1 bod. Ikke besiktiget.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler med mindre annet er opplyst.
Alle innvendige sjakter, rørkasser, pipeløp ol. er medtatt i boligens arealer.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten pusset opp høsten 2026 med nytt kjøkken, totalrehabilitert bad, nye gulvflater, veggflater sparklet og malt, himlinger malt, nytt el. anlegg, innerdører m.m.

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Kun takstmann	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	264		0	372.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet 43 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PILESTREDET 43 BORETTSLAG	936194451			Niklas Persson

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i etablert bygårdsbebyggelse i Homansbyen / Bislett.
En rekke servicetilbud, forretninger og andre fasiliteter. Kort vei til sentrum.
Frydenlund trikkestopp like ved.
Gangavstand til Slottsparken.
Normal gateparkering i området etter gjeldende regler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt på 372,5 m².
Liten bakgård belagt med belegningsstein.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Antar fellespolise for borettslaget (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	
2	10.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Niklas Persson	9578-5999-4-2280899	2026-11-09 14:21:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. nov. 2026

Oppdragsnummer
14-0315/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet 43A - Andel 4, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Niklas Persson

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Kontakten AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Kontakten AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Kontakten AS

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 06.11.2026

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Kontakten AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt baderom

---

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

Eventuell kommentar: Gamle vinduer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt anlegg

---

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: Slagsrapport tatt av takstmann

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? Salgsrapport

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0315/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Niklas Persson	**2026-11-09**

Identifikasjon

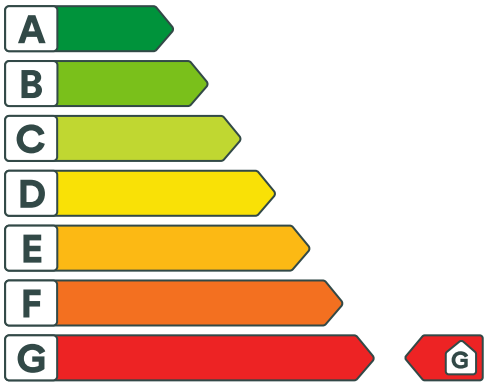
bankID Niklas Persson

Signicat

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



Adresse	
Pilestredet 43A, 0350 OSLO	
Dato for energimerking **09.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-381863**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80517335**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **264**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
471,81

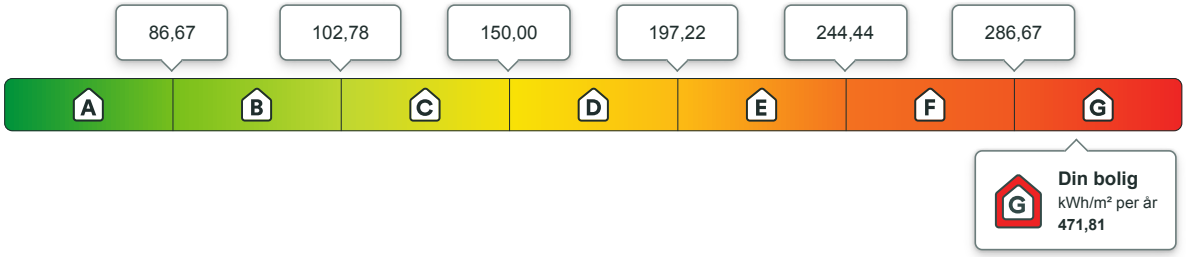
Pilestredet 43A, 0350 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
42 462,76	**471,81**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Pilestredet 43A, 0350 OSLO

Detaljering

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

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

Pilestredet 43A, 0350 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

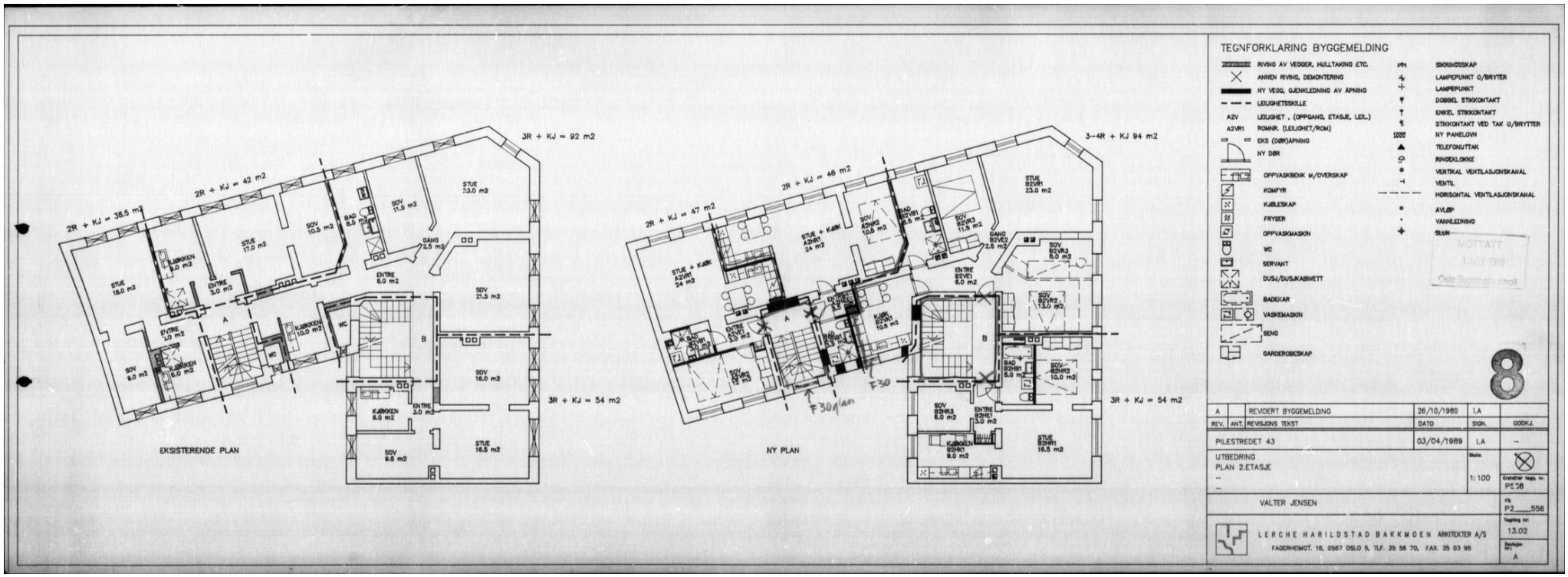
Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette,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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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


EKSISTERENDE PLAN
2R + KJ = 38.5 m2
2R + KJ = 42 m2
3R + KJ = 92 m2
3R + KJ = 54 m2
NY PLAN
2R + KJ = 47 m2
2R + KJ = 46 m2
3-4R + KJ 94 m2
3R + KJ = 54 m2
F30/1an
F30
TEGNFORKLARING BYGGEMELDING
RIVING AV VEGGER, HULLTAKING ETC.
ANNEN RIVING, DEMONTERING
NY VEGG, GJENKLEDNING AV ÅPNING
LEILIGHETSSKILLE
A2V LEILIGHET . (OPPGANG, ETASJE, LEIL.)
A2VR1 ROMNR. (LEILIGHET/ROM)
EKS (DØR)ÅPNING
NY DØR
OPPVASKBENK M/OVERSKAP
KOMFYR
KJØLESKAP
FRYSER
OPPVASKMASKIN
WC
SERVANT
DUSJ/DUSJKABINETT
BADEKAR
VASKEMASKIN
SENG
GARDEROBESKAP
SIKRINGSSKAP
LAMPEPUNKT O/BRYTER
LAMPEPUNKT
DOBBEL STIKKONTAKT
ENKEL STIKKONTAKT
STIKKONTAKT VED TAK O/BRYTER
NY PANELOVN
TELEFONUTTAK
RINGEKLOKKE
VERTIKAL VENTILASJONSKANAL
VENTIL
HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
AVLØP
VANNLEDNING
STIGR
MOTTATT
8
A REVIDERT BYGGEMELDING 26/10/1989 I.A
REV. ANT. REVISJONS TEKST DATO SIGN. GODKJ.
PILESTREDET 43 03/04/1989 I.A –
UTBEDRING
PLAN 2.ETASJE
1:100
VALTER JENSEN
P2 556
13.02
A
LERCHE HARILDSTAD BAKKMOEN ARKITEKTER A/S
FAGERHEIMGT. 16, 0567 OSLO 5, TLF. 35 56 70, FAX. 35 03 95

VEDTEKTER

FOR

PILESTREDET 43 BORETTSLAG

Org. nr. 936 194 451

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.6.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Pilestredet 43 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget består av 17 andeler som utgjør seksjonene 1 og 3 – 18 i Sameiet Pilestredet 43. Forholdet mellom boligseksjonene og næringsseksjonen er regulert i sameiets vedtekter. Se punkt 11 om fordeling av boder.

(3) Stifter av borettslaget, Meva Holding AS org. nr 935 495 485, har eksklusiv og varig utbyggingsrett til loftet, se eget punkt 12.

(4) Andel 19 er tilknyttet seksjon 1, med seksjoneringsmessig formål «næring». Enheten er godkjent endret til boligformål. Borettslaget skal bidra med endring av seksjoneringsmessigs formål/reseksjonering. Andel 19 er selv ansvarlig for bygningsmessige endringer ifm. endringen og endelige godkjenninger.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil tjue prosent av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(7) Denne vedtektsbestemmelsen gjelder ikke for stifter av borettslaget, som fritt kan leie ut usolgte andeler. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Meva Holding AS.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(3) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. Kostnader forbundet med TV/nett fordeles likt mellom andelseierne. Dersom det installeres målere for energi/varmtvann, kan kostnader fordeles etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer. Det kan velges tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

I en overgangsperiode frem til 31.12.2026, har stifter av borettslaget vetorett for beslutninger i generalforsamlingen, dersom stifter eier andeler i borettslaget. Dette er for å sikre stabil drift og for at stifter kan overholde sine forpliktelser for alle kjøpere av andeler i laget.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Utbyggingsrett til loft

Stifter av borettslaget, Meva Holding AS, eller dennes rettsetterfølger («Rettighetshaver»), har eksklusiv og varig utbyggingsrett til loftet, sammen med næringsseksjon 2 og 19. Rettigheten kan transporteres.

Loftet kan utvikles med boliger, og borettslaget er forpliktet til å utstede nye andeler (eller tilknytte arealet til eksisterende andeler) ved utvikling av boliger som skal implementeres i borettslaget straks Rettighetshaver krever det. Nye boliger blir del av fordelingsnøkkel og bærer sin andel av fellesutgiftene fra det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Rettighetshaver kan velge å etablere boligene som selveier/seksjoner, og boligene blir i såfall ikke del av borettslaget. Rettighetshaver kan kreve reseksjonering for opprettelse av boligseksjoner på loftet, uten nytt årsmøtevedtak og utbygging krever ikke nytt vedtak i borettslaget. Sameiet, borettslaget og andelseiere er forpliktet til å medvirke til gjennomføring av utbygging, reseksjonering og evn. utstedelse av nye andeler tilknyttet boligene, uten kompensasjon.

Andelseiere og borettslaget må akseptere oppgraderinger av gjennomføringer og evn andre arbeider i bygget som er nødvendig for utvikling av loftet til boliger. Alle kostnader og inntekter ved utbyggingsretten og salg av boliger på loftet tilkommer Rettighetshaver.

Felles infrastruktur som tak, felles rørstammer ol. er sameiets /borettslagets ansvar og dekkes under felleskostnadene eller låneopptak på vanlig måte.

Kostanden med utskiftning av taket må bæres av sameiet, og borettslaget må bære sin andel av dette i sameiet. Kostnaden dekkes i borettslaget under fellesutgiftene, ved innkreving av innskudd fra andelseierne, eller ved felleslån, og dekkes etter fordelingsbrøk. Dersom taket bekostes og utbedres før loftet er utbygget skal kostnaden dekkes av eksisterende andeler og sameiet iht. brøk. Rettighetshaver til loftet dekker sin andel iht. brøk kun dersom utbyggingsretten gjøres gjeldende samtidig eller før utbygging av taket vedtas og gjennomføres.

12. Boder

Stifter av borettslaget, Meva Holding AS, fordeler rett til bruk av boder i fellesarealer ved salg av andelene. Styret kan til enhver tid endre fordelingen av boder.

Utbygging av loftet iht. pkt 11, vil aktualisere behov for endring av boder, og alle andelseiere er forpliktet til å bytte bod slik Rettighetshaver og/eller styret utpeker og tildeler, som er inntil hhv. 2,5 m2 for små leiligheter og 5 m2 for større leiligheter. Andelseiere aksepterer at eksisterende og tildelte boder vil kunne bli delt opp, og alle boder må påregnes tildelt i kjeller.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Bygge- og finansieringsplan Borettslag

Rente Fellesgjeld (annuitet) år 1	5,24 %
Løpetid totalt antall år	0
Avdragsfrihet antall år	0
Andel Innskudd/egenkapital:	100 %
Andel Fellesgjeld	0 %

Antall andeler	17
BRA	1018
Driftskostnader	48
TV/bredbånd	300

Info								
Seksjons nr	**Andels nr**	**BRA**	**Andelskapital**	**Innskudd**	**Andel fellesgjeld**	**Felleskostnader per mnd**	**TV/Bredbånd pr mnd**	**Totale felleskostnader inkl. TV/bredbånd pr mnd**
3	3	57	5 000	5 455 750	0	2736	300	**3 036**
4	4	91	5 000	9 497 047	0	4368	300	**4 668**
5	5	43	5 000	4 647 491	0	2064	300	**2 364**
6	6	46	5 000	4 748 524	0	2208	300	**2 508**
7	7	57	5 000	5 455 750	0	2736	300	**3 036**
8	8	91	5 000	9 497 047	0	4368	300	**4 668**
9	9	43	5 000	4 647 491	0	2064	300	**2 364**
10	10	46	5 000	4 748 524	0	2208	300	**2 508**
11	11	57	5 000	5 455 750	0	2736	300	**3 036**
12	12	91	5 000	9 497 047	0	4368	300	**4 668**
13	13	43	5 000	4 647 491	0	2064	300	**2 364**
14	14	46	5 000	4 748 524	0	2208	300	**2 508**
15	15	57	5 000	5 455 750	0	2736	300	**3 036**
16	16	91	5 000	9 497 047	0	4368	300	**4 668**
17	17	43	5 000	4 647 491	0	2064	300	**2 364**
18	18	46	5 000	4 748 524	0	2208	300	**2 508**
1	19	57	5 000	5 455 750	0	2736	300	**3 036**
SUM	**17**	**1005**	**85 000**	**102 850 998**	**0**	**48 240**	**5100**	**53 340**

Låneopptak ved fasadeoppussing

Låneopptak	2 500 000
Rente	5,24 %
Avdragsfrihet	10
Løpetid	40

Seksjons nr	Andels nr	BRA	Lånebeløp per seksjon	Lånebeløp per andel per måned (avdragsfrihet år 1- 10)	Lånebeløp per andel per måned (avdrag år 10 til 40)
3	3	57	115 012 kr	502 kr	6 027 kr
4	4	91	183 616 kr	802 kr	9 621 kr
5	5	43	86 764 kr	379 kr	4 546 kr
6	6	46	92 817 kr	405 kr	4 864 kr
7	7	57	115 012 kr	502 kr	6 027 kr
8	8	91	183 616 kr	802 kr	9 621 kr
9	9	43	86 764 kr	379 kr	4 546 kr
10	10	46	92 817 kr	405 kr	4 864 kr
11	11	57	115 012 kr	502 kr	6 027 kr
12	12	91	183 616 kr	802 kr	9 621 kr
13	13	43	86 764 kr	379 kr	4 546 kr
14	14	46	92 817 kr	405 kr	4 864 kr
15	15	57	115 012 kr	502 kr	6 027 kr
16	16	91	183 616 kr	802 kr	9 621 kr
17	17	43	86 764 kr	379 kr	4 546 kr
18	18	46	92 817 kr	405 kr	4 864 kr
1	19	57	115 012 kr	502 kr	6 027 kr
2		140	282 486 kr	1 234 kr	14 802 kr
19		94	189 669 kr	828 kr	9 939 kr
SUM	**19**	**1 239**	**2 500 000 kr**	**10 917 kr**	**131 000 kr**

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT - SAMEIE PILESTREDET 43

		Sum	
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader			
	3600 Felleskostnader	488 640	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**488 640**	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader (arbeidsgiveravgift)		**4 760**	
	5400 Arbeidsgiveravgift	4 760	
Styrehonorar		**34 000**	
	530 Styrehonorar	34 000	
Revisjonshonorar		**0**	
	671 Revisorhonorar	0	Ikke krav til revisjon under 21 enheter
Forretningsførerhonorar		**32 303**	
	670 Forretningsførerhonorar	32 303	Eks. mva.
Konsulent og forvaltn.tjen		**10 000**	
	673 Konsulenthonorar	10 000	
Drift og vedlikehold		**70 000**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	42 000	Inkl. kr. 12000 til Rentokil
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	5 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	10 000	
	6604 Drift /vedl.hold utvendig anlegg	3 000	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	10 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	0	
Forsikringer		**72 000**	
	7501 Forsikring bygninger	72 000	
Kommunale avgifter		**145 000**	
	7721 Vann- og avløpsavgift	145000	Stipulert forbruk - forutsettes faktuert etter kommunal måler
	7724 Renovasjonsavgift	0	Skal kostnadsføres i borettslaget
	7720 Eiendomsskatt	0	Forutsettes fakturert den enkelte eier
Energi / fyring		**15 000**	
	620 Elektrisk energi	15 000	Lyse fakturerer eiere direkte for bruk av varmtvann fra fellesareal
Andre driftskostnader		**56 750**	
	655 Driftsmaterialer	2 000	
	674 Vaktmestertjenester	37 550	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold	0	Kostnadsføres i borettslaget
	678 Snørydding	15 000	Fjerning av istapper
	689 Andre kontorkostnader	2 200	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**439 813**	
DRIFTSRESULTAT		**48 827**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		**1 000**	
	8026 Renter sparekonto	0	
	8034 Renter driftskonto	1 000	
Finanskostnader		**0**	
	8099 Andre rentekostnader	0	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**1 000**	
ÅRSRESULTAT		**49 827**	

Forutsetninger

Antall leiligheter	19
BRA bolig	1 018
1 - Fellesutgifter pr kvm BRA (gj.snitt)	40
3 - A konto oppvarming	0
Innkreving fra Pilestredet 43 Borettslag	437 204

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Selger har innhentet et tilbud for oppussing av fasaden. Se egen utregning for potensiell kostnad per bolig.

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT - BORETETSLAGET PILESTREDET 43

		Sum	
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader			
	3600 Felleskostnader	586 368	
	3600 TV/Bredbånd	61 200	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**586 368**	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader (arbeidsgiveravgift)		**2 380**	
	5400 Arbeidsgiveravgift	2 380	
Styrehonorar		**17 000**	
	530 Styrehonorar	17 000	
Revisjonshonorar		**6 779**	
	671 Revisorhonorar	6 779	
Forretningsførerhonorar		**52 256**	
	670 Forretningsførerhonorar	52 256	Eks. mva. I tillegg kommer evt. IN-avtale
Konsulent og forvaltn.tjen		**5 000**	
	673 Konsulenthonorar	5 000	
Drift og vedlikehold		**0**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger		Kostnadsføres sameiet
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling		Kostnadsføres sameiet
	6603 Drift/vedl.hold elektro		Kostnadsføres sameiet
	6604 Drift /vedl.hold utvendig anlegg		Kostnadsføres sameiet
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring		Kostnadsføres sameiet
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg		Kostnadsføres sameiet
Forsikringer		**0**	
	7501 Forsikring bygninger	0	Kostnadsføres sameiet
Kommunale avgifter		**82 000**	
	7721 Vann- og avløpsavgift	0	Stipulert forbruk - forutsettes faktuert etter kommunal måler
	7724 Renovasjonsavgift	82000	Årsgebyr pr abonnent = grunngebyr + forbruksgebyr
	7720 Eiendomsskatt	0	Forutsettes fakturert den enkelte eier
Kostnader sameiet			
	487 Kostnader Sameiet Pilestredet 43	437 204	
Energi / fyring		**0**	
	620 Elektrisk energi	0	Kostnadsføres sameiet
TV/bredbånd		**61 200**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	61 200	Kostnad TV/bredbånd fra Telia Grunnpakke
Andre driftskostnader		**45 120**	
	655 Driftsmaterialer	2 000	
	674 Vaktmestertjenester	0	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold	42 120	Kostnadsføres borettslaget
	678 Snørydding	0	Kostnadsføres sameiet
	689 Andre kontorkostnader	1 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**271 735**	
DRIFTSRESULTAT		**314 633**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		**1 000**	
	8026 Renter sparekonto	0	
	8034 Renter driftskonto	1 000	
Finanskostnader		**0**	
	8099 Andre rentekostnader	0	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**1 000**	
ÅRSRESULTAT		**315 633**	

Forutsetninger

Antall leiligheter	17
BRA bolig	1 018

1 - Fellesutgifter pr kvm BRA (gj.snitt)	48
3 - A konto oppvarming	ca. kr 15 pr kvm
TV/bredbånd	300

Det må tas høyde for en eventuell prisstigning i perioden fram til innflytting.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Selger har innhentet et tilbud for oppussing av fasaden. Se egen utregning for potensiell kostnad per bolig.

OSLO KOMMUNE **APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	214/264 Pilestredet 43	Journalnr. 89/1435
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter, innredn. bad/WC	Innlevert 17.4.89
Byggherre	Valter Jensen, Eckersbergs gate 33, 0262 0262 Oslo 2	
Anmelder	Lerche, Harildstad, Bakkmoen Ark. A/S, Fagerheimsgt. 16 0567 Oslo 5	

LT/RF

Oslo, den 22.01.1990

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2, 7, 8-9-10-11 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjonen omfatter utbedring til kommunal 30-års standard.

Vedlagte "Generelle krav vedr. loftsinnredninger" samt "Retningslinjer for rehabilitering og loftsinnredning", datert brannvesenet 5.6.89, må følges.

Pga manglende rømningsveier må det i begge trapperom monteres brannvarslingsanlegg i hht pkt. 11 i forannevnte retningslinjer.

For næringsarealet i 1. etasje og kjeller må det installeres varslingsanlegg.

De fleste sportsbodene er altfor små. Det må eventuelt innredes fellesbod i kryperom og/eller under port dersom dette er mulig. Redegjørelse bes innsendt.

Det må også sendes inn loftsplan. På loftet må det også avsettes plass til tørking av klær.

Dersom det er umulig å få utvidet sportsarealet i kjelleren må loftsbodene utvides tilsvarende.

Søknaden er også vurdert etter plan- og bygningslovens § 91 a.

Eventuelle beboere med oppsigelsesvern etter husleieloven skal skaffes erstatningsleiligheter.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

C1. Byggherre må dokumentere at sanitærinstallasjonene er anmeldt til- og godkjent av OVA.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

H. Redegjørelse vedr. sportsbodareal.

Fortsettes

I. Beboerne være varslet om rettigheter etter plan- og bygningslovens § 91a.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Sven Sandberg
overarkitekt

Liv Trengereid
avd.arkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Lerce, Harildstad, Bakkmoen Ark. A/S
Fagerheimgata 16

0567 OSLO 5

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
BH/	89/1435-M	Trengereid

gnr. 214 bnr. 0264 Pilestredet 43
Sammenslåing - Boligblokk
BYGGHERRE: Valter Jensen, Eckersbergs gate 33, 0262 OSLO 2

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 13, 14, og 15, samt brev av 31.05.90 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Bruksendring fra leilighet til næring/kontor er ikke behandlet i denne tilleggsapprobasjon, og må således tas opp til behandling senere.

Forøvrig er brannvesenets merker overført de nye tegningene.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 1 og 2, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 16. juli 1990

for

Sven Sandberg
overarkitekt

Bente Hegna
ingenier

BK. A 17 A Arkiv

Bygningskontrollen

Oslo kommune

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Lerce, Haraldstad, Bakkmoen Ark. A/S
Fagerheimgata 16

0567 OSLO 5

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
LT	89/1435-M	L. Trengereid

GNR. 214 BNR. 0264 PILESTREDET 43
SAMMENSLÅING SAMT BRUKSENDRING I 1. ETASJE- BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: VALTER JENSEN, ECKERSBERGS GATE 33, 0262 OSLO 2

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel nr. 16, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

På grunn av 1. etasjes lave beliggenhet ut mot trafikkert gate gis, i medhold av § 7 i plan- og bygningsloven, midlertidig dispensasjon fra gjeldende regulering slik at en leilighet i 1. etasje kan benyttes til kontor.
Det må avgis tinglyst midlertidighetserklæring.
Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Tollbukaia 1, Oslo 1 (kl. 10-13) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.

Arbeidstilsynets godkjennelse må innhentes.

Ventilasjonsanlegget må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47, arbeidsmiljøloven og Miljøetatens vedlagte retningslinjer.

Dersom ventilasjonsanleggets utvendige deler medfører endringer av tak og veggfasader, må tilleggsmelding innsendes med nye fasadetegninger, snitt takplaner for godkjennelse.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel nr. 14, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 25.01.91

Sven Sandberg
overarkitekt

Liv Trengereid
avd.arkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[1] * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing leil., innredning bad/w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Pilestredet 43	Gnr.214, bnr.264	89/1435

Byggherre

Valter Jensen
Eckersbergs gate 33

0262 OSLO

Ansvarshavende

Tom Chr. Bakke
c/o Gunnar Marlow Kristiansen A/S
Storgata 19

3050 MJØNDALEN

LOS/tfn
Dato 24.09.1991

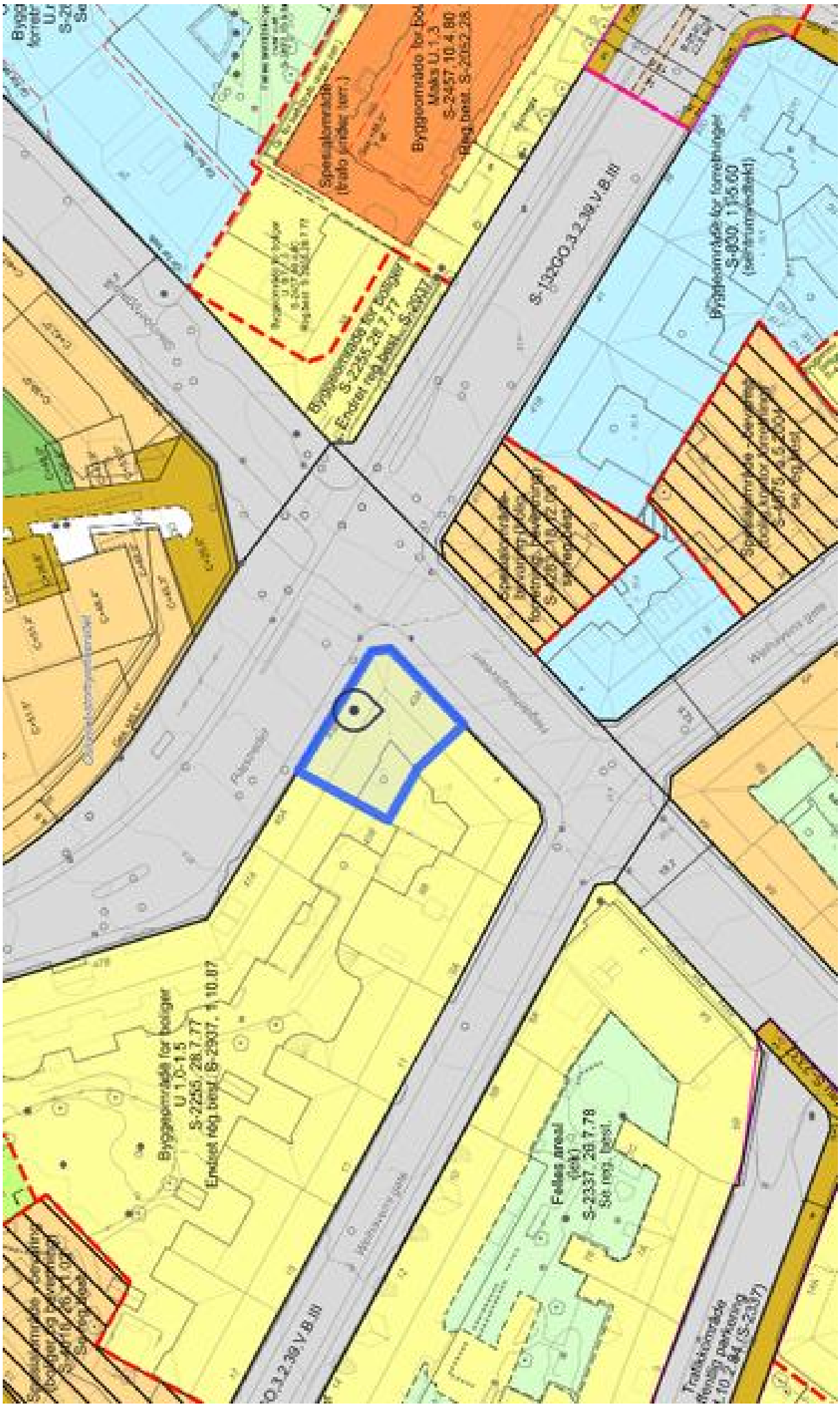
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Leif O. Solheim

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


Bygningsområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best. S-2007.1.10.87
S-1000.3.2.39.V.B.III
Bygningsområde for boliger
U 1.3
S-2457.10.4.80
Reg.best. S-2007.28
Bygningsområde for boliger
S-2255.28.7.77
Endret reg.best. S-2007
Bygningsområde for boliger
S-1000.3.2.39.V.B.III

Velkommen til

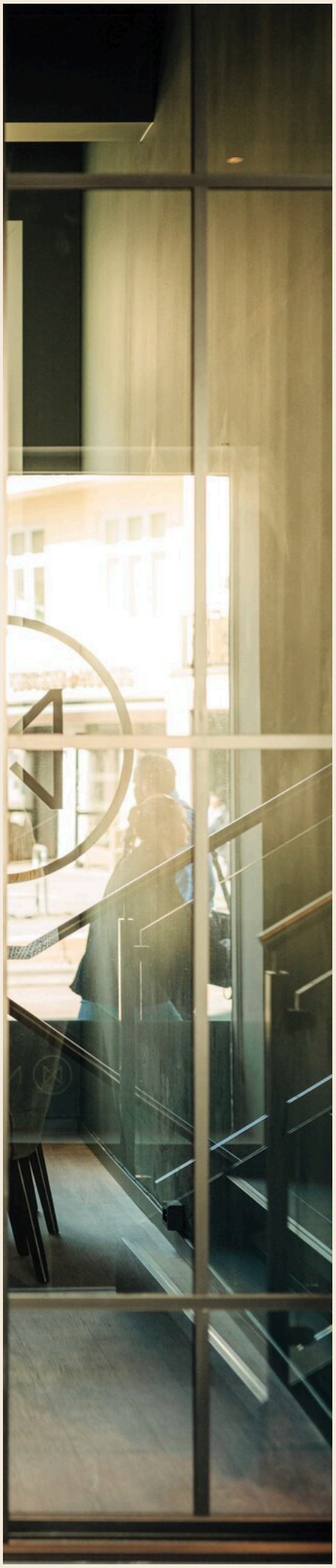
Nordvik Frogner

Nordvik Frogner er et av landets ledende og mestomsettende eiendomsmeglerkontorer, med en sterk posisjon i Oslos eiendomsmarked. Vi er stolte og ydmyke av å ha blitt kåret til Årets kontor i Nordvik i 8 år på rad, en anerkjennelse som gjenspeiler vår spisskompetanse, resutat og kundeopplevelser.
Vårt team består av en sterk kombinasjon av noen av bransjens mest erfarne meglere og unge, ambisiøse og fremoverlente talenter. Sammen forener vi lang erfaring og solid markedskunnskap med nytenkning og et sterkt konkurranseinstinkt år etter år.

Vi jobber langsiktig og relasjonsorientert, med fokus på å bygge tillit, sterke kundeporteføljer og varige relasjoner. Noe av det våre kunder setter stor pris på, er det strategiske arbeidet vårt med både åpne boligsalg og off-market-transaksjoner. Vi kobler kjøpere og selgere gjennom vårt store nettverk og formidler et bredt spekter av eiendommer, fra små og store leiligheter, og eneboliger til fritidseiendommer, tomter og større boligprosjekter. Vår spisskompetanse ligger på Frogner og områdene rundt, med særlig inngående kjennskap til Uranienborg, Skillebekk, Briskeby, Skarpsno, Elisenberg, Gimle, Bygdøy, Aker Brygge og Homansbyen.

Hver eiendom er unik på sin måte og med en personlig oppfølging, skreddersydde salgsstrategier og høy tilgjengelighet er vår ambisjon ikke bare å innfri forventningene, men å overgå dem - hver eneste gang. Vi vil gjerne høre mer om din bolighistorie, så ta gjerne kontakt med en av våre meglere.

Wergelandsveien 23B, 0167 OSLO
[Nordvik Frogner Hovedkontor]
22 12 90 00



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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 14-0315/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Pilestredet 43A - Andel 4, 0350 OSLO

Matrikkel: Gnr 214, bnr 264, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 10.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Frogner **Saksbehandler:** Frederick Horntvedt **Telefon:** 934 28 550 **E-post:** f.horntvedt@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Filippa Myhrberg
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.myhrberg@nordvikbolig.no
458 57 820

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