GRØNNEGATA 23

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

GRØNNEGATA 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 17.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Viktor Wiese.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grønnegata 23, 0350 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1894

GNR 214 BNR 274 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 8

Verdivurdert til

8 690 000

-	8 690 000	103 452
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	7 m²	0 m²	0 m²	84 m²	0 m²
Byggeår						1894

Fellesutgifter	3 693
Formue	18 662
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oscars gate 8 C 92 m² 1956 2. etg 3 sov	31.10.2024	9 500 000	**10 300 000**	485 238	10 785 238	**117 231**
2 Grønnegata 15 105 m² 1891 2. etg 2 sov	12.11.2024	11 490 000	**11 740 000**	48 702	11 788 702	**112 273**
3 Pilestredet 51 B 82 m² 1893 2. etg 2 sov	08.12.2024	9 950 000	**9 625 000**	296 379	9 921 379	**120 992**
4 Pilestredet 65 A 72 m² 1897 2. etg 2 sov	29.10.2024	8 290 000	**8 290 000**	161 000	8 451 000	**117 375**
5 Pilestredet 65 A 72 m² 1897 3. etg 3 sov	29.10.2024	8 490 000	**8 350 000**	167 499	8 517 499	**118 299**
6 Oscars gate 8 A 77 m² 1940 3. etg 2 sov	07.06.2024	8 490 000	**8 490 000**	227 000	8 717 000	**113 208**
7 Mauritz Hansens gate 6 D 91 m² 1892 2. etg 2 sov	14.02.2025	9 000 000	**9 450 000**	48 536	9 498 536	**104 380**

Her får du det de fleste ønsker seg, en moderne leilighet med god standard, balkong og samtidig alle de klassiske detaljene. Leiligheten er gjennomgående, det er store vindusflater, dype vinduskarmer, stukkatur og rosett.

Den ble pusset opp i 2015/2016 med bad, kjøkken, overflater, belysning og El-anlegg ble trukket om.

Leiligheten er som nevnt gjennomgående. Den ene enden vender mot rolig bakgård, den andre mot stille blindvei. En supersentral men rolig beliggenhet.

Kort fortalt:
•Herlig og romslig leilighet med balkong
•Pusset opp i 2015/2016
•Dokumentasjon på bad
•Stue og spisestue i rekke
•Sosialt, åpent, lyst og luftig

•Klassiske detaljer
•Stukkatur og rosett
•God takhøyde (2,88m i stue)
•Store vindusflater og dype karmer
•Fibernett
•Lagringsplass

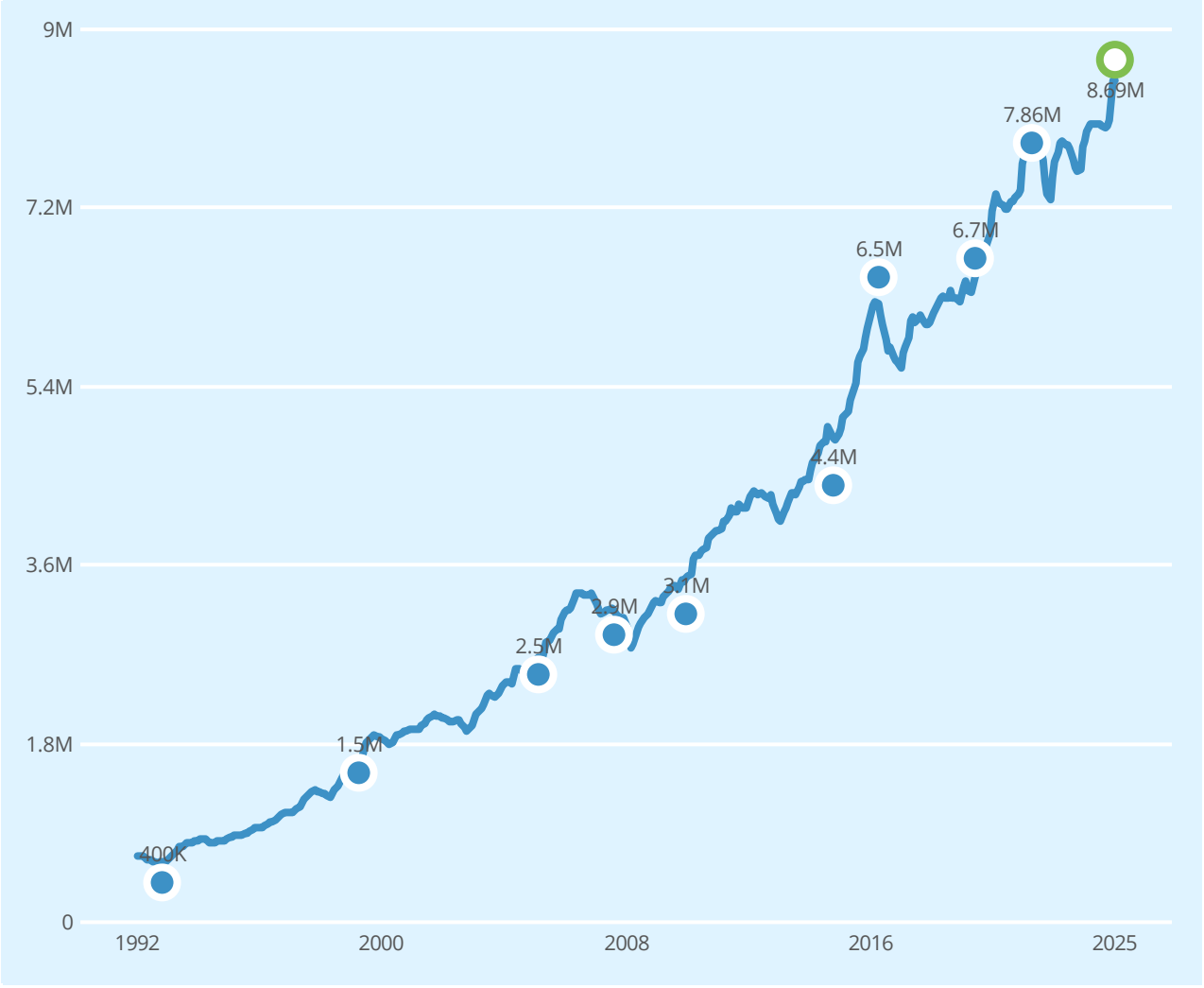
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

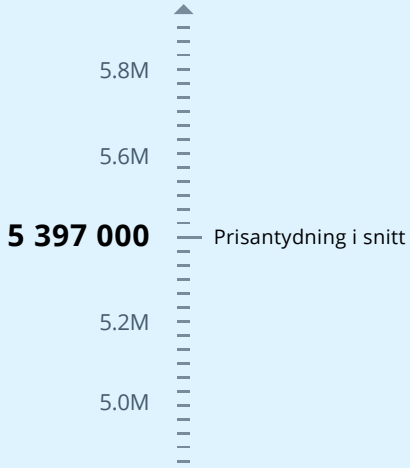
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.05.2022	11.05.2022	29.07.2022	7 990 000	7 850 000	8 237	7 858 237	
11.05.2021		11.05.2021	-	3 800 000	-	3 800 000	1
01.03.2020	13.06.2020	19.08.2020	6 800 000	6 700 000	0	6 700 000	
28.12.2016	06.03.2017	03.05.2017	6 350 000	6 500 000	0	6 500 000	
14.08.2015	02.09.2015	23.09.2015	4 400 000	4 400 000	0	4 400 000	
20.10.2010	24.10.2010	08.12.2010	3 090 000	3 100 000	-	3 100 000	
09.05.2008	28.05.2008	06.08.2008	2 990 000	2 900 000	-	2 900 000	

+3 omsetninger

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 8 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

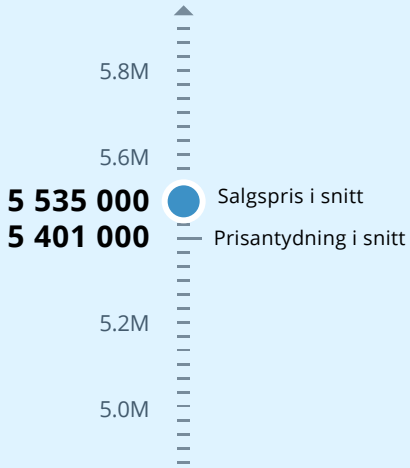


Annonsene har i snitt ligget ute i

91
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

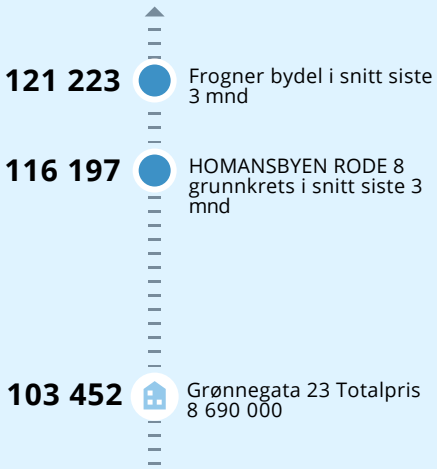


Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Grønnegata 23
0350 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 14/02/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:214, Bnr: 274
Hjemmelshaver:	Haakon Christian Aagenæs Hammerø / Marthe Hammerø
Seksjonsnummer:	19
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1894
Tomt:	780 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Haakon Christian Aagenæs Hammerø
Befaringsdato:	06.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse fra samme tidsperiode, samt nyere bebyggelse. Skrånende tomt med delvis åpen bakgård.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 4 etasjer + loft og kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og bærende masser. Grunnmur av teglstein. Bærende elementer av teglstein og treverk. Etasjeskillere av trebjelker, antatt isolert med stubbloftsleire. Fasaden er pusset og malt. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med korrugerte stålplater.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2015/16. Overflatene fremstår generelt som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.
Stedvise fuktskjolder/merker forekommer i parketten i stuen og spisestuen.
Badet ble rehabilitert i 2015/16 og fremstår med normal slitasje på overflatene. Varmtvannsberederen er plassert på badet, men er kasset inn og sikkerhetsventilen leder ikke lekkasjevann ut på baderomsgulvet.
Kjøkkeninnredningen fra 2016/16 har jevnt over normal slitasje. Bemerkninger gis pga manglende komfyrvakt og ventilator med kullfilter.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen og på kjøkken: hhv 2,88 og 2,80 m.
Port-telefon.
Stoppekranen er montert på badet.
Automatiske sikringer.
Varmtvannsberederen er montert på badet.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.propcloud.no
www.oslo.kommune.no
www.boligmappa.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Stedvis stukkatur og rosett.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagte gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge hjemmelshaver:
1998: Gravd opp og lagt ny drenering.
2005: Pusset og malt fasade mot gate.
2005: Brannsikret gården. Byttet dører, gipskledd vegger i trapperom etc.
2015/16: Leiligheten ble pusset opp med nye overflater.
2015/16: Badet ble rehabilitering og ny kjøkkeninnredning ble montert.
2015/16: Nytt elektrisk anlegg.
2018: Fornying av avløpsrøret under blokken og ut til kommunalt.
2023: Vedovnen ble montert.

FELLESKOSTNADER:

Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	7	0	0	0	0
4. Etasje	84	0	0	3	84	0
SUM BYGNING	84	7	0	3	84	0
SUM BRA	91					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad, gjesterom/kontor og soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med "29": ca 6,5 kvm.
Balkong: ca 3 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Kjente feil som er skjult av nevnte, men ikke begrenset til, møblement/innredning må meldes fra til takstmannen eller oppgis i egenerklæringsskjemaet.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har følgende målbare avvik i planheten:
- Stue: 40 mm internt.
- Spisestue/kjøkken: 45 mm internt. Merkbart lokalt avvik på midten av gulvet hvor etasjeskilleren har seget/nedbøy.
- Soverom: 35 mm internt.
- Gang: 10 mm internt.

TG 3 settes da lokale(på 2 meter) og totale avvik overstiger toleransekravene som er fastsatt i NS3600.
Avretting kan utføres ved å avrette med bruk av avrettingsmasse for ønske om et plant gulv. Merk at dette vil få konsekvenser for innvendige dører og inngangsdøren.
Skjevheter i konstruksjonen er svært vanlig i eldre bygårder og skjevheter generelt må forventes.
Prisestimat for utbedring anslås til mellom 50.000 - 100.000kr og inkluderer kun avretting, ikke nye parkett, belistning etc.

Vedovn i stuen med tilstrekkelig brannplate i forkant av ildstedet. Ovnen er plassert tett mot bakveggene og skal iht monteringsanvisningen være minst 25 cm fra veggen når ovnen er skrått montering slik den er idag og med glass på siden av ovnen.
Sotmerker rundt gjennomføringen i pipeløpet, mulige utettheter mellom røykrør og pipeløp.
Mindre horisontale riss i pipeløpet. Ettersyn anbefales og utbedring kan være nødvendig hvis det forekommer endringer.

TG 2 settes da det forekommer sotmerker rundt røykrøret og det bør undersøkes om det forekommer utettheter mellom røykrøret og pipen.
Avstanden mellom vedovnen og bakenforliggende vegger er svært liten og skal være minst 25cm iht monteringsanvisningen fra RAIS.
Ovnen må flyttes lengre ut fra bakveggen for å lukke avviket.
Mindre horisontale riss i pipeløpet. Ettersyn anbefales og utbedring kan være nødvendig hvis det forekommer endringer.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Haakon Christian Aagenæs Hammerø.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

14/02/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2015/16 med flislagte vegger og slett himling. Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.
Mekanisk avtrekk via egen vifte, merk kommentar under punkt 6.3 - Ventilasjon.
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som sprekkdannelser eller bom i flis.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.
Fallforholdet ble målt til 1:50 i dusjen + oppkant. Resterende gulv har et fallforhold på ca 1:100 i retning av sluket.
Fallet i nisjen ved vaskemaskinen ble ikke målt pga manglende adkomst.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2015 med tilhørende vannlås. Det ble observert en banemembran og klemring i sluket.
Membranen er eksponert i sluket og forsiktighet ved vask anbefales slik at denne ikke får skader.
Slukristen er usentrert over sluket og dette kan medføre at fjerning av vannlåsen kan vanskeliggjøres.
Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på kontor/gjesterom, ved siden av dusjen.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Kvik med benkeplate av naturstein(i følge tidligere eier) og slette fronter. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Waterguard er montert. Komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette monteres da det var et krav ved oppussingen i 2015, gitt at kontakten til platetoppen ble flyttet/endret.

Merknader: Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen ble pusset opp i 2015/16 og fremstår generelt som velholdt og med normal slitasje.
Hakk og merker må forventes da boligen er brukt.
Stedvise fuktmerker på gulvet etter utplassering av potteplanter eller lignende, blant annet i stuen og spisestuen.
Stedvise krakeleringer i himlingen, samt tendenser til støvkondens/sot på ytterveggene.
Eldre innvendige dører med tilhørende slitasje/elde og skjevheter mot karm.

Merknader: Jevnt over normal slitasje på overflatene. Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 1982/83 og 2-lags fra 2010.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2013. Inngangsdør med dørpumpe og B-30 brannklassifisering.
Utvendige karmer har flassende maling og er generelt værslitt. Vinduene på soverommet subber mot karm og trenger en justering. Stedvise slitasje på innvendig karm.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 121 cm og har en tilstrekkelig høyde/utforming iht TEK.
Balkongen består av en utkragende/ettermontert stålkonstruksjon og er kledd med impregnerte terrassebord.
Terrassebordene har slitasje med mindre sprekkdannelser og grønske. Vedlikehold anbefales.
Avrenning via underliggende stålplater og nedløp.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør fra 2015/16. Det er montert et fordelerskap på badet med tilhørende fordelerstammer og stoppekraner. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Et overløp er etablert og lekkasjevann fra fordelerskapet/anlegget vil ledes ut på baderomsgulvet via en siklemikk(hvitt deksel) ved siden av toalettet.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Drensspalte er etablert for synliggjøring av lekkasjevann fra sisternen.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 117 liter fra 2015.
Strømtilførsel via en fast kobling med servicebryter. Sikkerhetsventilen er ikke koblet til et avløp/overløp og lekkasjevann vil ikke synliggjøres før det oppstår en skade i konstruksjonen rundt berederen.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres primært på et naturlig trekk. Det er montert en mekanisk vifte på badet, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt.
Det er ikke montert friskluftsventiler i ytterveggene eller i vinduskarmene og tilluften anses dermed som utilstrekkelig.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2015

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget ble trukket om i 2015 i følge fremvist samsvarserklæring.
Automatiske sikringer med jordfeilbrytere. Hovedkurs og strømmåler er montert i et felles strømskap.
Kursbetegnelse foreligger, men denne er ikke oppdatert med antall kurser eller merkingen i sikringsskapet.

Stikkontakten ved servanten på badet er plassert i servantens våtsone(sone 2). Et tidligere deksel er fjernet og stikkontakten har ikke lenger en tilstrekkelig IP-grad for å være plassert så tett. Stikkontakt med IP-44 må monteres.
Løs jordingskabel i sluket.

Det ble ikke opplyst om at det har blitt foretatt en kontroll eller et tilsyn av anlegget siden 2015.

Merknader: Det anbefales at det utføres en el-kontroll da dette bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger ikke byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset eller dagens bruk av leiligheten. Innhenting av oppdaterte byggetegninger anbefales.

Det ble fremvist dokumentasjon på utførte arbeider fra 2015/16, da i hovedsak gjeldene for bad og elektrisk(samsvarserklæring), samt faktura for montering av vedovnen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene fra 1982/83 har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.
Utvendige karmer fremstår som værslitt og trenger vedlikehold.
Vinduene på soverommet subber mot karm og trenger en justering.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebordene har slitasje med mindre sprekkdannelser og grønske. Vedlikehold anbefales.

6.2 Varmtvannsbereder

Sikkerhetsventilen må kobles på et avløp/overløp og føres ut på våtrommet slik at lekkasjevann synliggjøres.
Varmtvannsberederen er montert på en plate og dette kan med tiden medføre nedbøy og skjevheter/sprekkdannelser.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
Manglende friskluftsventiler i ytterveggene og vinduskarmene. Dette medfører at det ikke er en passiv kilde til luft i leiligheten og avtrekket blir dermed redusert. Ventiler må monteres i vinduskarmene når disse skiftes ut.
Bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og bruken må godkjennes av styret i sameiet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250096

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Haakon C Aagenæs Hammerø	Marthe Hammerø

Gateadresse
Grønnegata 23

Poststed	Postnr
Oslo	0350

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89596822

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250096

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Basert på dokumentasjon i Boligmappa ble badet ble totaloppusset i 2015/2016.
Arbeid utført av	Vinderen Bad og Våtrom AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Basert på dokumentasjon i Boligmappa.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann opplyser om mulige utettheter mellom røykrør og pipeløp på grunn av sotmerker rundt pipeløpet, i tillegg til at vedovnen er montert litt for nærme veggen iht. monteringsinstruksene. Se tilstandsrapport. Vi har ikke merket noen problemer med røyk eller dårlig trekk.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Observert ett enkelt kre på soverommet i 2023 (fjernet umiddelbart). Ingen ytterligere observert siden.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Basert på dokumentasjon i Boligmappa fra 2016.
Arbeid utført av	Elmann AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250096

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I ekstraordinært sameiemøte i januar 2025 ble det besluttet at styret skal igangsette oppussing av inngangspartier og trappeløp. Forventet kostnad for denne seksjonen er opp til 34.621 kr og totalen for hele sameiet forventes å være opp til NOK 1 million. Iht. Sameiemøte vil kostnaden tilknyttet oppussing av trappeoppgang finansieres med et låneopptak på inntil 1 million kr. Lånet/finanseringen fordeles på seksjonene etter eierbrøken, slik at kostnaden/lånebetløpet for denne seksjonen er på inntil 34.621 kr. Seksjonseierne vil kunne velge mellom kontantbetaling eller et kortsiktig lån for å finansiere oppussingen.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret har opplyst at det vil igangsettes skadedyrutryddning i løpet av kort tid på grunn av observasjoner av skjeggkre i flere seksjoner.

Document reference: 159250096

Tilleggskommentar

Sommeren 2024 oppdaget vi litt vann/søl på gulvet på gjesterommet/kontoret da vi kom hjem fra ferie. Vi antar dette var fra gjester vi hadde boende mens vi var borte, men vi meldte inn til forsikring og kontrollerte med rørlegger for sikkerhetsskyld. Rørlegger (Rørleggersentralen) har gjennomført rørinspeksjon og ikke funnet noen avvik. Det har heller ikke forekommet ukjent vann/søl på kontoret siden. Det er to særlig synlige fuktskjolder på gulvet på kjøkkenet etter at det har vært plassert potteplanter der. Se tilstandsrapport.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250096

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon Hammerø	72a2caba4750f91773f2b52e96a340eb0fa647fe	16.02.2025 19:37:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Hammerø	150d248e98f8e4b4bc0fdc2aa4faff8e289d997d	16.02.2025 19:34:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159250096

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Boligopplysninger:

Sameiet Pilestredet 55		**Vår ref.:**	127/19	**Fødselsdato eier:**	05.04.1993
Grønnegata 23		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	22.03.1995
0350 OSLO		**Eiere:**	Marthe Brænden Bordal, Haakon Aagenæs		
Organisasjonsnr:	983 502 563	**Seksjonsnr:**	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 693**

Felleskostnader:	Trappevasktillegg	136
	Kabel-TV og Bredbånd	419
	Felleskostnader	3 138

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Dag von Schantz
Adresse:	Grønnegate 23
Postnr/-sted:	0350 OSLO
E-post:	von.schantz@broadpark.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.02.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 686
Annen formue:	18 662	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1893		
Gårds/bruksnr:	214/274 - seksjon:19		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	780

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89596822

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	127-009

Fasiliteter:

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har husordensregler og dugnadsplikt ihht disse . Vaktmestertjenester og renhold leveres av PBT Eiendomsdrift Øst AS frem til 30.11.2024

Boligopplysninger:

Sameiet Pilestredet 55	**Vår ref.:**	127/19	**Fødselsdato eier:**	05.04.1993
Grønnegata 23	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	22.03.1995
0350 OSLO	**Eiere:**	Marthe Brænden Bordal, Haakon Aagenæs		

Organisasjonsnr: 983 502 563

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV OG BREDBÅND
Sameiet Pilestredet 55 har avtale med GlobalConnect for leveranse av fibernett og tv.

GENERELT
Sameiet har egen nettside; p55.no.
Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund.
Hundehold er ikke tillatet uten styrets godkjenning - se vedtekter.
Tomten er eiet.
Sameiet vil ikke godkjenner salg av boligseksjoner til utleieformål. Dette gjelder selv om seksjonen har vært brukt til utleie før.

NØKLER OG SKILT
Seksjonseierne er fra og med årsskiftet selv ansvarlig for låser og nøkler til egne dører.Ta kontakt med Låshuset As kontaktperson her heter Jan Erik Larsen og nås på telefon 22477575 og på e-post:
jel@laashuset.no.

GENERELT
Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan bruke som bolig for flere personer enn de som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

GODKJENNING :
Styret skal i henhold til Sameiets vedtekter godkjenne alle eiendomsoverdragelser, og det informeres om at overdragelse til personer eller virksomheter som akter å bruke seksjonen til utleie av hybler eller kontorer ikke vil bli godkjent. Styret vil heller ikke godkjenne overdragelse av eller utleie av næringsseksjoner til bruk som serveringssteder, matproduksjon og annen virksomhet som fører til lukt, støy eller andre ulemper for sameiet. Se vedtektene §§ 5, 6 og 11.

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

SALG AV NÆRINGSSEKSJON:Ved salg av næringsseksjon: Sameiet godkjenner ikke salg til formål som matproduksjon, servering eller andre formål som kan føre til ulempe for beboerne, slik som støy, ansamling av mange mennesker eller fare for andre skader; brann etc..Dette begrunnes vesentlig i vedtektenes §§ 5 og 6, samt i ny lov om hyblifisering

Annen informasjon:

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PILESTREDET 55

Vedtatt på seksjonseiermøte 28.Januar 2025

§ 1 Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av seksjoner (næringsseksjoner og boligseksjoner) og fellesarealer – og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet.

Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene blir overholdt av hennes/hans husstand, leietaker(e), gjester eller andre som er gitt adgang til seksjonen eller eiendommen og fellesarealer for øvrig. Seksjonseier(ne) kan bli holdt erstatningsansvarlig(e) for tap og skade som påføres Sameiet Pilestredet 55 og/eller seksjonseiere. Alle endringer av husordensreglene må vedtas av Seksjonseiermøtet før de kan tre i kraft.

§ 2 Sykler og gjenstander.

Sykler skal plasseres på anvist plass i sykkelstativet i bakgården.

Barnevogner tillates hensatt i trappeoppgangene. Det er ikke tillatt å hensette eller lagre gjenstander av noen annen art, herunder personlige eiendeler i oppgangene eller andre fellesarealer. Baktrappen skal til enhver tid være fri for gjenstander som kan være til hinder for alminnelig ferdsel og rømning.

§ 3 Søppel

Søppel og avfall skal ikke settes utenfor dørene i oppgangen, men kastes i søppelcontainere i søppelrommet. Det er bare husholdningsavfall fra boligseksjonene, samt husholdningsavfall fra næringsseksjonene i tilsvarende mengde som en normal boligseksjon vil produsere, som skal kastes i søppelcontainerne i søppelrommet. Større gjenstander som ikke får plass i containerne må ikke hensettes på sameiets arealer, men fjernes av den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også for annet avfall enn husholdningsavfall.

Eier av næringsseksjonene har ansvar for å fjerne alt avfall fra sine seksjoner og fra utenforliggende fortau. Organisk avfall skal ikke under noen omstendighet kastes sammen med sameiets husholdningsavfall. Dette gjelder også papir og pappkartonger, plast og all annen emballasje mv. Slikt avfall er næringsseksjonenes eiere ansvarlige for å få fjernet.

Avfall i forbindelse med oppussing hos den enkelte seksjonseier må fjernes så raskt som mulig for egen regning og på eget ansvar.

§ 4 Låsing

Utgangsdører både til gate og bakgård skal alltid holdes låst. Dørene skal ikke åpnes for ukjente under påskudd at det skal leveres reklame etc. Den som åpner ytterdøren skal kontrollere at vedkommende de slipper inn har et legitimt ærend.

Håndverkere og entreprenører skal ikke slippes inn i bygget under påskudd at de skal utføre en jobb på sameiets fellesanliggende.

Dersom dører eller port ikke kan låses må det umiddelbart gis beskjed til styret.

§ 5 Ro og Orden

Hver seksjonseier plikter å sørge for alminnelig ro og orden i seksjonen og i sameiets fellesarealer. Dette gjelder også eventuelle leietakere eller andre som gis adgang til seksjonen, herunder til næringsseksjonene.

Lydnivå på radio, TV, musikkanlegg, instrumenter med mer må ikke være til sjenanse for naboer eller andre seksjonseiere.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i seksjonene slik at beboere i sameiet er sikret ro og orden og slik at nattesøvn ikke forstyrres. Dette gjelder også for virksomhet i næringsseksjoner.

Fester, arrangementer eller andre større tilstelninger skal varsles med oppslag i oppgangen rimelig tid i forveien.

Arbeid som medfører bruk av drill, hammer etc. skal ikke forekomme på søndager og helligdager slik det fremgår av Lov om helligdager og helligdagsfred LOV 1995-02-24 nr 12.

Dersom arbeid som kan oppfattes som støyende eller være til sjenanse for øvrige seksjonseiere og beboere strekker seg over lengre tid, skal naboer på forhånd informeres.

§ 6 Røyking

Røyking innendørs i sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Sigarettsneiper, papir og annet skal ikke kastes verken innendørs eller utendørs i fellesarealene eller på fortau.

§ 7 Dyrehold

Dyrehold tillates så fremt det ikke er til ulempe for de øvrige brukere og seksjonseiere.

§ 8 Fortau

Fortauet utenfor næringslokalene mot Pilestredet 55 skal ikke benyttes til lagring eller utstilling av varer, og skal holdes frie for gjenstander av enhver art, herunder også skilt med mer.

§ 9 Ildsteder og bruk av pipeløp

Bruken av ildsteder og pipeløp er regulert av offentlige myndigheter. Styret eller andre skal ha tilsyn med bruken. Det tillates derfor ikke å sette opp nye ildsteder eller gjøre utluftinger i pipeløp uten styrets samtykke.

§ 10 Brannvarslingsanlegg

Dersom brannalarmen går skal samtlige evakuere sine seksjoner på en rolig og ordnet måte. Samlingspunktet for sameiet er utenfor Pilestredet 57.

Den som først ankommer brannvarslingssentralen plikter å undersøke hvor alarmen er utløst og deretter verifisere om det er en falsk alarm eller en ekte alarm. Dersom ingen er hjemme i seksjonen som har utløst alarmen eller ingen svarer skal brannvesenet tilkalles for å få avklart forholdet.

Når en falsk alarm er bekreftet kan summeren stoppes, og anlegget tilbakestilles.

§ 11 Renhold og Vask

Vask og renhold av sameiets fellesarealer administreres av styret

§ 12 Dugnad

Styret kan bestemme at det skal holdes inntil 3 dugnader i året dersom det er et definert behov for det. Styret skal kalle inn med minst 5 dagers og høyst 20 dager før den aktuelle dato.

Deltakelse på dugnad med minst én representant er obligatorisk for alle seksjonseiere. Oppmøte skal skje til angitt tid og sted i innkallingen. Styret kan gi fritak etter skriftlig søknad dersom spesielle grunner tilsier det. Å møte vesentlig sent, forlate for tidlig eller ubegrunnet unnlate å utføre tildelte arbeidsoppgaver regnes som ikke representert. Seksjoner som ikke er representert kan belastes med et gebyr fastsatt av styret i innkallingen.

§ 13 Klage

Klage på overtredelse av husordensreglene rettes skriftlig til styret. Klagerens navn og underskrift må alltid påføres klagen.

Klagen behandles av styret uten ugrunnet opphold, med mindre klagen er av slik karakter at annen behandling er nødvendig. Styret plikter å gi både klager og den innklagde seksjonseier en tilbakemelding med styrets vurdering av klagen og der eventuelle forslag til tiltak fremgår. Styret kan gi pålegg med hjemmel i husordensreglene.

§ 14 Mislighold

Gjentatte overtredelser av husordensreglene kan gi grunnlag for krav om fravikelse og pålegg om tvangssalg etter eierseksjonsloven.

VEDTEKTER

for

[1]Boligsameiet Pilestredet 55, gnr. 214, bnr. 274, bestående av 26 eierseksjoner med følgende gateadresser: Pilestredet 55 og Grønnegate 23, 0350 Oslo. Organisasjonsnr. 938 502 563

Vedtektene er vedtatt i årsmøte 29. Juni 2009, med endringer vedtatt i seksjonseiermøte 7. Mai 2014 og 18. November 2021.

§1 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

[2]Vedtektene kan bare vedtas eller endres på seksjonseiermøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Loven kan kreve enstemmighet eller samtykke fra de(n) seksjonseier(e) endringen omfatter.

[3]Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for panterett.

§2 FORBUD MOT DISKRIMINERING

[4]I vedtektene og husordensreglene kan det ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn, seksuell orientering eller nedsatt funksjonsevne. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker av eiendommen.

[5]Seksjonseiere, beboere, næringsdrivende eller dennes ansatte plikter på samme måte ikke å direkte eller indirekte diskriminere eller trakassere noen annen seksjonseier, beboer, næringsdrivende eller dennes ansatte på bakgrunn av kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn, seksuell orientering eller nedsatt funksjonsevne.

[6]Hvis det foreligger omstendigheter som gir grunn til å tro at det har funnet sted diskriminering i strid med annet ledd, skal slik diskriminering anses som bevist, med mindre den som har utført handlingen sannsynliggjør at diskriminering likevel ikke har funnet sted.

§3 MINDRETALLSVERN

[7]Seksjonseiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

[8]Denne regel gjelder tilsvarende for bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene.

§4 INTERNKONTROLL

[9]Sameiet skal ikke oppleve skader på personer eller natur som følge av sin virksomhet. Dette skal oppnås ved at helse- miljø og sikkerhet planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold, service og økonomi.

[10]Styret plikter å gjennomføre et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontroll) for å sikre at krav fastsatt i eller i medhold av lover og forskrifter som sameiets virksomhet faller inn under overholdes.

§5 SEKSJONSEIERENS FYSISKE RÅDERETT

[11]Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[12]Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

[13]Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal.

[14]Næringsseksjonene kan ikke benyttes til virksomhet som kan påføre andre seksjonseiere eller beboere ulemper eller forurensning. Næringsseksjonseierne har et særlig ansvar for å sikre dette på en tilfredsstillende måte.

[15]Det er tillat med mindre innvendige bygningsmessige forandringer i den enkelte seksjon, med unntak av ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for seksjoner med tilsvarende størrelse og romløsning. Ombygning, påbygning eller andre endringer som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, herunder oppdeling av seksjoner i flere rom enn de eksisterende, skal meldes inn til styret. Slik ombygning er søknadspliktig og krever godkjenning med 2/3 flertall på årsmøtet. Søknader skal inneholde redegjørelse for tiltaket, sammen med nødvendig teknisk dokumentasjon og eventuelle godkjenninger fra nødvendige offentlige instanser.

[16]Vedtekter, husordensregler og styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle arbeider og installasjoner på fellesareal må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendig på grunn av en seksjonseiers eller et husstands-medlems funksjonshemning kan ikke nektes uten saklig grunn. Fellesanleggene kan ikke endres uten skriftlige samtykke fra styret eller seksjonseiermøtet der det kreves.

[17]Styret fastsetter husordensregler. Disse settes med alminnelig flertall og har regler for bruk av eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som mislighold av seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Endringer varsles med minst 1 kalendermåned før de trer i kraft.

Bygningsmessige og estetiske forandringer tilknyttet balkonger, takterrasser og loftsvinduer er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra sameiets styre. Alle balkonger, takterrasser og loftsvinduer skal ha et likt estetisk uttrykk til enhver tid. Seksjonseier må innrette seg etter de krav styret til enhver tid setter med hensyn til felles utforming for å ivareta både estetiske og bygningstekniske hensyn

§6 SEKSJONSEIERS RETTSLIGE RÅDERETT

[19]Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen.

§7 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

[20]Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Så langt vedlikeholdsplikten ikke hviler på sameiet som regulert i paragraf 8, hviler det fulle ansvar for vedlikeholdet på den enkelte seksjonseier.

Seksjonseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (seksjonseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer til og med innsiden av bruksenhetens dør og vindusramme og alle andre innvendige elementer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør, elektriske installasjoner, internt sikringsskap eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade som resultat av hærverk og uhell, samt skade påført gjennom vanskjøtsel.

Seksjonseier som har balkong har ytre og indre vedlikeholdsplikt for denne mens seksjonseiere med takterrasse og/eller takvinduer i egen seksjon har

indre vedlikeholdsplikt. Ytre og indre vedlikeholdsplikt omfatter alt bygningsmessig vedlikehold. Indre vedlikeholdsplikt for takterrassene inkluderer alt over membran samt utløp. Bygningsmessig vedlikehold må være forsvarlig til enhver tid slik at skade eller ulemper ikke kan oppstå. Videre har seksjonseier plikt til å besørge fjerning av snø og is på balkong/takterrasse samt holde nedløp/avløp åpne.

Sameiets styre kan ved unnlatelse av vedlikeholdsplikten iverksette vedlikehold for vedkommendes regning dersom påkrav om slikt arbeid ikke etterkommes innen rimelig frist.

Seksjonseier kan bli holdt erstatningsansvarlig dersom vedlikeholdsplikten ikke oppfylles.

§8 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Sameiet skal holde bygninger, uteareal og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiets ansvar omfatter grunnmur, drenering, yttervegger og fasade, vinduer, utgangsdører mot bakgård og gate, utvendig tak og takrenner, trappeoppganger, kjeller, felles boder samt andre fellesarealer/-områder. Videre omfattes elektro- og rørinstallasjoner som er felles for bygget/oppgangen, også de som går gjennom seksjonene. Det samme gjelder luftekanaler og piper. Lokale installasjoner i hver enkelt seksjon omfattes ikke; for eksempel lokalt ledningsnett og sikringsskap, lokale rørinstallasjoner, lokale luftekanaler og pipeluker.

Sameiet er ikke ansvarlig for vedlikehold av fasader knyttet til seksjoner som driver næringsvirksomhet for de deler av fasaden som naturlig hører til den aktuelle næringsvirksomhetens domene. Godkjennelse for slike endringer må dog innhentes både hos sameiet og hos relevante offentlige myndigheter som beskrevet i paragraf 9.

[21]Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

[22]Styret eller den det gir fullmakt, skal gis tilgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, tilsyn eller kontroll med pågående eller utførte arbeider, installasjoner og reparasjoner eller der det for øvrig er nødvendig av hensyn til sameiet eller øvrige seksjonseiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

[23]Fasadeendringer, endringer av indre eller ytre fellesareal, endringer av farge, synsinntrykk eller utforming av fasaden eller andre fellesareal, herunder også maling, utskifting av vindusramme, oppsett av markiser, lys, skilt etc., utskifte av dør mot gate eller til fellesareal, eller annet vedlikehold, er ikke tillatt uten

skriftlig forhåndssamtykke fra sameiets styre. Styret kan som vilkår for å behandle søknaden stille krav om fremleggelse av nærmere angitt underlag.

Samtykke skal nektes dersom tiltaket kommer i strid med offentlige bestemmelser, kan føre til skade på bygningen, være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere, eller stride mot de felles krav som styret til enhver tid har fastsatt for å ivareta krav til et helhetlig estetisk uttrykk for bygården. Styret kan ikke fastsette strengere restriksjoner på skilting, reklame, markiser, lys og annet tilsvarende enn det som til enhver tid følger av gjeldende lover, Oslo Kommunes forskrifter samt ovennevnte krav.

[24]Seksjonseier er selv ansvarlig for å innhente alle nødvendige godkjenninger for de endringene som ønskes utført i sin søknad til styret. I de tilfeller hvor tillatelse fra kommune eller andre instanser ikke kan legges ved søknaden til styret, vil styret bare kunne gi en forbeholden tillatelse dersom søknaden vurderes godkjent. Styret kan bistå i denne prosessen. Dette er ikke definert som normalt styrearbeid og vil godgjøres etter fastsatt timepris.

Ved nedmontering av skilt skal styret rekvirere utbedring av fasaden for seksjonseiers regning. Seksjonseier har ikke anledning til å utføre dette arbeidet selv.

Dersom styret finner grunn til å engasjere ekstern bistand til å vurdere tekniske, juridiske, estetiske eller andre forhold i forbindelse med behandlingen av søknad(er), skal søkeren refundere sameiet de omkostninger som på denne måten påløper. Styret plikter å varsle seksjonseier om dette og invitere til at saken løses uten slik bistand.

§10 FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

Boder er en del av sameiets fellesareal og tilhører ikke den enkelte seksjon, og kan følgelig ikke nyttes til faste installasjoner. Husordensreglene har ytterligere bestemmelser for bruk av boder. Fordeling av bruksrett bestemmes av sameiets styre. Det er kun den seksjonen som er tildelt bruksrett i boden som har tilgang til denne.

Det er sameiets ansvar å besørge at bodene er utstyrt med en lås. Seksjonen med bruksretten for boden er ansvarlig for de utdelte nøklene. Styret har adgang til bodene i forbindelse med vedlikeholdsbehov. Med mindre det kreves umiddelbar tilgang for å begrense skader eller lignende skal styret varsle om bruk på forhånd. Styret har dog adgang til å varsle om at de vil ta seg inn i bodene i forbindelse med årlig soppinspeksjon eller ved andre behov. Andres ferdsel i boden er å anse som innbrudd og kan anmeldes av den seksjonseier som er tildelt bruksretten eller av styret.

Kjeller, loft, trappeganger, uteareal eller andre fellesareal kan ikke nyttes til oppbevaring av gjenstander eller nyttes til faste installasjoner.

Sameiet ved styret har ansvaret for å vedlikeholde de rør og installasjoner i forbindelse med vann og avløp som ikke er en definert som en del av de enkelte

seksjoner. Ingen seksjonseiere eller beboere har adgang til å gjøre inngrep på disse installasjonene. Slikt arbeid skal koordineres av styret, eller seksjonseiermøte der det kreves, og utføres av den styret oppnevner.

[25]Sameiet ved styret har ansvaret for å vedlikeholde de elektriske ledninger og anlegg som ikke er en definert som en del av de enkelte seksjoner. Ingen seksjonseiere eller beboere har adgang til å gjøre inngrep på disse installasjonene. Slikt arbeid skal koordineres av styret, eller på seksjonseiermøte der det kreves, og utføres av den styret oppnevner.

Sameiet ved styret har ansvaret for å vedlikeholde de bygningsmessige og eindomsmessige arealer både utvendig og innvendig som ikke er en definert som en del av de enkelte seksjoner. Ingen seksjonseiere eller beboere har adgang til å gjøre inngrep på disse installasjonene. Slikt arbeid skal koordineres av styret, eller seksjonseiermøte der det kreves, og utføres av den styret oppnevner.

§11 DELING OG SAMMENSLÅING AV SEKSJONER

[26]En seksjon kan deles i to eller flere seksjoner ved tinglysing av egen seksjoneringsbegjæring som er satt fram av seksjonens hjemmelshaver. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til en eller flere seksjoner.

[27]Medfører en oppdeling at det opprettes nye fellesarealer, kan den bare gjennomføres med samtykke fra styret. Medfører oppdelingen at det opprettes nye seksjoner, og dette fører til en økning av det samlede stemmetall, kreves samtykke fra seksjonseiermøtet.

[28]Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

[29]Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§12 RESEKSJONERING

[30]Begjæring om reseksjonering i andre tilfelle enn nevnt i § 11 skal settes fram av styret.

[31]Begjæring om tillatelse til endring av bruksenhetens formål skal settes fram av seksjonens hjemmelshaver med to tredjedeler samtykke fra seksjonseiermøtet.

[32]Formålet skal være i samsvar med gjeldende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen.

[33]Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§13 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

[34]Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

[35]Kostnader som prises per bruksenhet slik som til eksempel TV, internett og trappevask, belastes med et tilsvarende og likt beløp pr bruksenhet som benytter de enkelte tjenestene. Kostnader som knyter seg til en eller flere spesifikke bruksenheter, belastes de(n) angitte bruksenheten(e).

[36]Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Eventuell forhøyelse av felleskostnadene skal varsles én måned før den iverksettes.

Vedvarende forsinkelse med innbetaling eller unnlatelse av betaling innen 14 dager etter påkrav regnes som vesentlig mislighold. Ved forsinket betaling må seksjonseieren svare gebyr i henhold til inkassoloven og rente i henhold til morarenteloven.

[37]Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Ved eierskifte, hefter ny eier for udekkede forpliktelser knyttet til seksjonen og må eventuelt selv kreve refusjon hos tidligere eier.

§ 14 DUGNAD

Styret gis anledning til å inntil 3 ganger i året gjøre opprydninger og mindre arbeider i gården på ekstraordinært budsjett begrenset til 1G pr kalenderår eller på dugnad.

Styret kan velge å benytte følgende prosedyre for arbeidet: Styret informerer seksjonseierne om jobben som skal gjøres og kostnadene ved utførelse av profesjonell aktør. Styret vil oppfordre til at arbeidet utføres på dugnad og komme med en dato for dette. Det er ingen arbeidsplikt ved en slik dugnad. De som deltar aktivt etter evne på dugnaden slipper å betale sin andel av utgiftene i forbindelse med arbeidet. De som ikke deltar vil betale sin del av kostnaden etter seksjonens brøk. Alternativt til denne prosedyre, arrangeres styret en frivillig dugnad etter norske tradisjoner.

Dugnaden skal organiseres av styret, og det er kun oppmøte til fastsatt tid og utførelse av tildelte oppgaver som berettiger deltakelse. Ingen kan på eget initiativ i gang sette arbeidene eller gjøre andre oppgaver.

§15 ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

[38]For sameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin seksjonseierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at det ikke kan betales, kan de kreve seksjonseierne direkte.

[39]De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet svarer til fire ganger folketrygdens grunnbeløp (4G).

[40]Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§16 ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

[41]Seksjonseier hefter for alle økonomiske heftelser påført sameiet som følge av mislighold, uaktsomhet eller andre årsaker som kan tilbakeføres til seksjonen eller den som disponerer denne. Dersom seksjonen leies ut vil seksjonseier og leietaker holdes solidarisk ansvarlig.

[42]Dersom sameiet ved styret eller seksjonseiermøtet har medvirket til skaden ved egen skyld, kan erstatningen settes ned eller falle bort for så vidt det er rimelig når en tar hensyn til atferden, og dens betydning for at skaden skjedde, omfanget av skaden og forholdene ellers.

[43]Som medvirkning regnes det også når sameiet ved styret har latt være i rimelig utstrekning å fjerne eller minske risikoen for skade eller etter evne å begrense skaden.

§17 BRANNVERN

[44]Sameiet er utstyret med sentralt brannvarslingsanlegg som dekker alle seksjoner og fellesareal.

[45]Sameiet ved styret er ansvarlig for vedlikehold og drift av brannvarslings-anlegget. Seksjonseiere som mener det er noe feil med en detektor plikter å varsle styret om dette uten ugrunnet opphold. Styret plikter uten ugrunnet opphold å få avklart og utbedret feilmeldinger i sentralen.

[46]Styret skal besørge at brannvarslingsanlegget har et årlig gjennomsyn.

[47]Styrets leder ivaretar rollen som brannvernleder. I styreleders fravær vil de øvrige styremedlemmene angitte rekkefølge nestleder, styremedlem tiltre rollen som brannvernleder. Dersom ingen medlemmer av styret er tilstedet oppnevner

de øvrige seksjonseiere en brannvernleder på stedet som forholder seg til brannvesenet i en brannsituasjon.

[48]Ombygging i seksjonene kan medføre endrede krav til sensor dekning og utrustning. Seksjonseier plikter å varsle styret om planlagte endringer i sin seksjon slik at det kan undersøkes om behovet for dekning og utrustning er endret. Styret vil oppnevne en fagperson som vil stå for denne kontrollen . Seksjonseieren vil måtte svare for eventuelle kostnader tilknyttet kontrollen og nytt utstyr.

[49]Det er ikke tillatt fysisk eller logisk å koble ned en detektor, alarm eller andre organer som er en del av brannvarslingsanlegget uten styrets samtykke. Styret kan kreve at en nedkobling og oppkobling skjer av fagperson oppnevnt av styret for seksjonseiers regning.
Dersom brannvarsleranlegget utløses grunnet uforsiktighet/uhell, belastes utløsende seksjon pr kalenderår et beløp på forhånd fastsatt av styret. Justeringer skal varsles skriftlig med minst 1 måneds varsel.

[50] En seksjonseier, dennes leietaker eller ansatt plikter å følge branninstruksen. Unnlatelse av dette kan medføre rettslige skritt eventuelt påtale og krav om fravikelse.

Branninstruksen skal inneholde forholdsregler ved brannalarm og ved brann, kontaktpersoner, rutiner og betjeningsinstrukser for brannvarslingsanlegget samt annen relevant informasjon. Styret ved brannvernleder er ansvarlig for å holde instruksen oppdatert og formidle denne til seksjonseierne. Seksjonseierne er ansvarlig for å formidle denne til sine leietakere og ansatte.

[51]Den enkelte seksjonseier plikter å utstyre sin seksjon med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom.

[52]Styret kan kreve inspeksjon av de enkelte seksjoner for å sikre at manuelt slukkeutstyr tilfredsstiller offentlige krav. Styret kan pålegge en seksjonseier å anskaffe slik utstyr dersom det mangler. Dersom seksjonseieren ikke etterkommer styrets pålegg, vil styret kunne melde forholdet til sentrale tilsynsmyndigheter og politi.

[53]Bruken av ildsteder og pipeløp er regulert av offentlige myndigheter. Noen pipeløp i sameiet blir dessuten brukt til utlufting, og ikke ildsteder. Styret og kommunen skal ha tilsyn med bruken. Det tillates derfor ikke å sette opp nye ildsteder eller gjøre utluftinger i pipeløp uten styrets samtykke.

[54]Brudd på denne reguleringen vil kunne sette andres liv og helse i fare, samt medføre vesentlig ødeleggelse på eiendommen og er således grunnlag for å begjære fravikelse av seksjonen.

§18 FORHOLDSREGLER VED NYBYGG ETTER BRANN, SANERING, M.V.

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten over den del av arealet i nybygget som tilnærmelsesvis svarer til

den del og den anvendelsesmåte i det nåværende bygg som han disponerer over og bære en så stor andel av den totale nybyggingskostnaden som svarer til andelen av arealet i det nye bygg.

§19 SEKSJONSEIERMØTET

[55]Seksjonseiermøtet er sameiets øverste myndighet. Medlemmer av seksjonseiermøtet er samtlige seksjonseiere.

[56]Alle seksjonseiere har rett til å delta i seksjonseiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

[57]Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i seksjonseiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

[58]Revisor har rett til å være til stede i seksjonseiermøte og til å uttale seg.

[59]En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til seksjonseiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom seksjonseiermøtet gir tillatelse med den samme flertallsfaktoren som saken krever for å få vedtak.

[60]Ordinært seksjonseiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§20 INNKALLING TIL ORDINÆRE SEKSJONSEIERMØTER

[61]Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

[62]Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder saker som skal behandles på møtet. For at et forslag som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på seksjonseiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

[63]Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært seksjonseiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i seksjonseiermøtet.

[64]Blir seksjonseiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i seksjonseiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på seksjonseiernes felles kostnad innkalle til seksjonseiermøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører.

[65]Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære seksjonseiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før den angitte fristen.

§21 INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SEKSJONSEIERMØTER

[66]Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

[67]Styret innkaller til ekstraordinære seksjonseiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

[68]Innkallingen skal angi de saker som skal behandles i seksjonseiermøtet. For at et forslag som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

§22 OM SEKSJONSEIERMØTET

[69]I seksjonseiermøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

[70]Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære samereirmøtet,

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Foreta valg av styremedlemmer og deres tjenesteperiode.

[71]Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært seksjonseiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i seksjonseiermøtet.

[72]Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan seksjonseiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 20 tredje ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt seksjonseiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[73]Seksjonseiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre seksjonseiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

[74]Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av seksjonseiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av seksjonseiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§23 SEKSJONSEIERMØTETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

[75]Med de unntak som følger av lov eller annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger av seksjonseiermøtet med alminnelig flertall.

[76]Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i seksjonseiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 11 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

[77]Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

[78]Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§24 STYRET

[79]Sameiets styre skal bestå av minst to seksjonseiere.

[80]Seksjonseiermøtet velger styrets medlemmer med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare seksjonseiere som er fysiske personer og som bor i- eller driver næring i egen seksjon skal kunne velges som styremedlem.

[81]Styrelederen skal være seksjonseier og velges særskilt. Styreleder er på valg hvert år. [82] Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av seksjonseiermøtet.

[83]Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Seksjonseiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

§25 INNKALLING TIL STYREMØTER

[84]Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når et styremedlem eller forretningsføreren krever det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§26 STYREMØTER

[85]Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

[86]Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§27 STYRETS OPPGAVER

[87]Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet.

[88]Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i seksjonseiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller seksjonseiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

[89]Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.
Styret skal årlig gjennomgå vedtektene og legge frem eventuelle forslag til endringer for seksjonseiermøtet basert på egne erfaringer og oppdateringer i lovverk, forskrifter og andre referanser.

[90]Det hører under styret å ansette, si opp og avsette forretningsfører, revisor, faste håndverkere, vaktmester og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser i henhold til avtale.

Styret plikter å innhente flere tilbud på større arbeider som skal utføres, samt kvalitetssikre samtlige leverandører før de tildeles større eller faste oppdrag. Som et minimum skal utskrift fra Brønnøysund registrene, siste MVA attest, siste to års regnskap, dokumentasjon på forsikring, HMS dokumentasjon og en referanseliste innhentes sammen med tilbudene. Alle lover, forskrifter, Norsk Standard med mer som det henvises til i en avtale skal legges ved avtalen.

[91]Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med ordinært flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

[92]Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av seksjonseiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn.

[93]Styret kan gi fullmakt i form av prokura. Denne kan når som helst tilbakekalles.

[94]I saker som nevnt i åttende ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

§28 STYREHONORAR

Styret kompenseres med et styrehonorar per kalenderår som fastsettes på påfølgende årsmøte. Styret fastsetter selv fordeling honoraret.

§29 STYRETS INFORMASJONSPLIKT

Styret plikter å gjøre all nødvendig informasjon om styrets arbeider og planer tilgjengelig for samtlige seksjonseiere i de til enhver tid gjeldende informasjons-kanaler.

Styret plikter å informere seksjonseierne om tvistesaker som kan få vesentlige konsekvenser for sameiet.

§30 KOMMUNIKASJON

[96]E-post og sameiets informasjonskanal er uavhengig av hverandre å anse som skriftlig kommunikasjon. Seksjonseier plikter å melde sin kontaktinformasjon til styret. Dersom seksjonen fremleies skal styret ha kontaktinformasjon til leietakere eller den/de som leier seksjonen. Seksjonseier plikter også å melde fra om når et eventuelt leieforhold opphører. Styret plikter i all hovedsak å bruke e-post eller annen elektronisk kommunikasjon i formidling av skriftlige beskjeder.

[97]Med hensyn til øvrige seksjonseieres sikkerhet stilles det krav til at samtlige entreprenører, håndverkere og ansatte engasjert av sameiet eller en seksjonseier snakker tilfredsstillende norsk eller engelsk, eller i det minste har en ansvarlig til stede som på en tilfredsstillende måte kan fungere som en tolk.

§31 REGNSKAP OG REVISJON

[98]Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til gjeldende lov.

[99]Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor til å godkjenne regnskapet. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært seksjonseiermøte.

§32 HABILITERINGSREGLER FOR SEKSJONSEIERMØTE OG STYRE

[100]Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

[101]Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§33 TVISTER OG VOLDGIFT

Tvister mellom sameiet og en eller flere seksjonseiere skal forsøkes løst ved forhandlinger med styret. Dersom forhandlingene ikke fører til enighet vil saken bli fremmet etter tvisteloven.

[102]Eventuelle tvister og voldgifter skal føres i norsk språk.

§34 PÅLEGG OM SALG

[103]Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

[104]Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

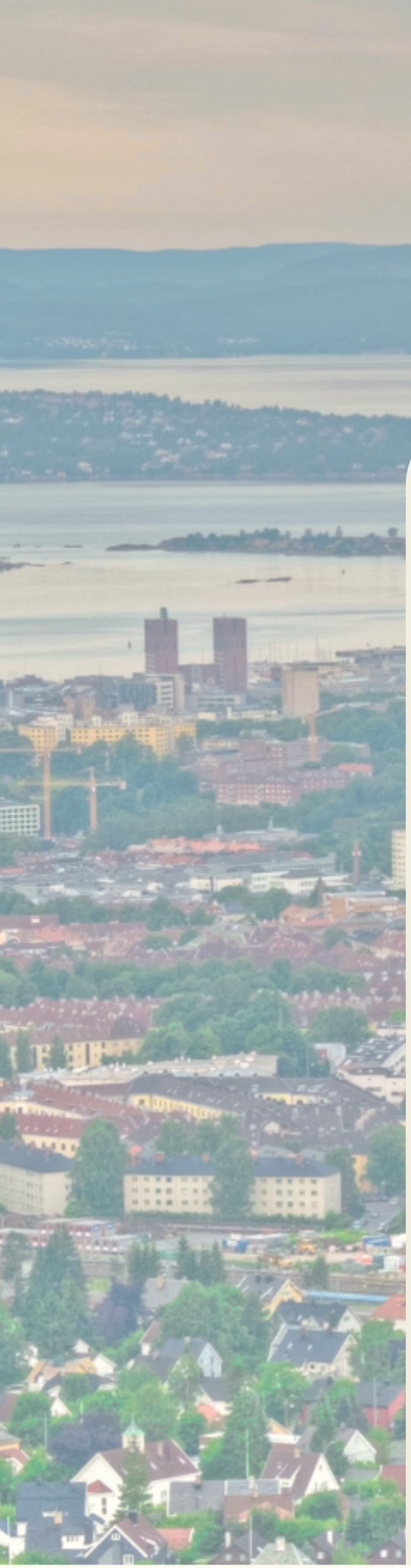
§35 FRAVIKELSE

[105]Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.
Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

APPENDIX: Lovreferanser

1 Lov 1997-05-23 nr 31 §28 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
2 Lov 1997-05-23 nr 31 §28 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
3 Lov 1997-05-23 nr 31 §28 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
4 Lov 1997-05-23 nr 31 §3a første og annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
5 Lov 2005-06-03 nr 33 §4 og §5 (Diskriminieringsloven)
6 Lov 1997-05-23 nr 31 §3a tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
7 Lov 1997-05-23 nr 31 §32 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
8 Lov 1997-05-23 nr 31 §32 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
9 For 1996-12-06 nr 1127 §1 første ledd (Internkontrollforskriften)
10 For 1996-12-06 nr 1127 §4 (Internkontrollforskriften) & Lov 2002-06-14 nr 20 §8 (Brann- og eksplosjonsvernloven)
11 Lov 1997-05-23 nr 31 §19 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
12 Lov 1997-05-23 nr 31 §19 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
13 Lov 1997-05-23 nr 31 §6 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
14 Lov 1997-05-23 nr 31 §19 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)
15 Lov 1985-06-14 nr 77 §77 nr 1 og nr 2 & Lov 1985-06-14 nr 77 § 93 bokstav b (Plan- og Bygningsloven) & Lov 1997-05-23 nr 31 §49 bokstav g (Eiersekseksjonsloven)
16 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
17 Lov 1997-05-23 nr 31 §§ 19 sjette ledd, 31 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
~~18 Lov 1997-05-23 nr 31 §22 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)~~ Utgått
19 Lov 1997-05-23 nr 31 §22 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
20 Lov 1997-05-23 nr 31 §20 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
21 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
22 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
23 Lov 1985-06-14 nr 77 §§ 86a, 93, 94, 107 mfl. (Plan- og bygningsloven), Oslo Byrådssak 85/07 vedtatt av bystyret 17.juni 2009
24 Lov 1985-06-14 nr 77 §93b (Plan- og Bygningsloven)
25 Lov 1929-05-24 nr 4 §9 (El-tilsynsloven)
26 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
27 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
28 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
29 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)
30 Lov 1997-05-23 nr 31 §13 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
31 Lov 1997-05-23 nr 31 §13 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
32 Lov 1997-05-23 nr 31 §6 sjette ledd (Eiersekseksjonsloven)
33 Lov 1997-05-23 nr 31 §13 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
34 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
35 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
36 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
37 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 femte ledd (Eiersekseksjonsloven)
38 Lov 1997-05-23 nr 31 §24 (Eiersekseksjonsloven)
39 Lov 1997-05-23 nr 31 §25 første og tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
40 Lov 1997-05-23 nr 31 §25 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
41 Lov 1969-06-13 nr 26 §4-1 (Skadeerstatningsloven)
42 Lov 1969-06-13 nr 26 §5-1 første ledd (Skadeerstatningsloven)
43 Lov 1969-06-13 nr 26 §5-1 annet ledd (Skadeerstatningsloven)
44 For 2002-06-26 nr 847 §2-5 første ledd (Forskrift om brannforebygging)
45 Lov 2002-06-14 nr 20 §6 annet ledd (Brann- og eksplosjonsvernloven)
46 For 2002-06-26 nr 847 §6-3 og §1-3 (Forskrift om brannforebygging)
47 For 2002-06-26 nr 847 §3-2 (Forskrift om brannforebygging)
48 Lov 2002-06-14 nr 20 §3-1første ledd (Brann- og eksplosjonsvernloven)
49 For 2002-06-26 nr 847 §6 annet ledd (Forskrift om brannforebygging)
50 Lov 1997-05-23 nr 31 §27 (Eiersekseksjonsloven)
51 For 2002-06-26 nr 847 §2-5 annet ledd (Forskrift om brannforebygging)
52 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
53 For 2002-06-26 nr 847 §2-4 tredje ledd (Forskrift om brannforebygging)
54 Lov 1997-05-23 nr 31 §27 (Eiersekseksjonsloven)
55 Lov 1997-05-23 nr 31 §29 (Eiersekseksjonsloven)
56 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

57 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
58 Lov 1997-05-23 nr 31 §45 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
59 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
60 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 fjerde ledd (Eierseksesjonsloven)
61 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 første ledd (Eierseksesjonsloven)
62 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 fjerde ledd (Eierseksesjonsloven)
63 Lov 1997-05-23 nr 31 §35 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
64 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
65 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 femte ledd (Eierseksesjonsloven)
66 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 femte ledd (Eierseksesjonsloven)
67 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 første ledd (Eierseksesjonsloven)
68 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 fjerde ledd (Eierseksesjonsloven)
69 Lov 1997-05-23 nr 31 §37 første ledd (Eierseksesjonsloven)
70 Lov 1997-05-23 nr 31 §35 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
71 Lov 1997-05-23 nr 31 §35 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
72 Lov 1997-05-23 nr 31 §35 fjerde ledd (Eierseksesjonsloven)
73 Lov 1997-05-23 nr 31 §36 første ledd (Eierseksesjonsloven)
74 Lov 1997-05-23 nr 31 §36 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
75 Lov 1997-05-23 nr 31 §30 første ledd (Eierseksesjonsloven)
76 Lov 1997-05-23 nr 31 §30 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
77 Lov 1997-05-23 nr 31 §30 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
78 Lov 1997-05-23 nr 31 §37 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
79 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 første ledd (Eierseksesjonsloven)
80 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
81 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 sjette ledd (Eierseksesjonsloven)
82 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 fjerde ledd (Eierseksesjonsloven)
83 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 femte ledd (Eierseksesjonsloven)
84 Lov 1997-05-23 nr 31 §39 første ledd (Eierseksesjonsloven)
85 Lov 1997-05-23 nr 31 §39 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
86 Lov 1997-05-23 nr 31 §39 femte ledd (Eierseksesjonsloven)
87 Lov 1997-05-23 nr 31 §40 (Eierseksesjonsloven)
88 Lov 1997-05-23 nr 31 §31 første ledd (Eierseksesjonsloven)
89 Lov 1997-05-23 nr 31 §44 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
90 Lov 1997-05-23 nr 31 §41 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
91 Lov 1997-05-23 nr 31 §39 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
92 Lov 1997-05-23 nr 31 §43 første ledd (Eierseksesjonsloven)
93 Lov 1985-06-21 nr 80 §5 (Prokuraloven)
94 Lov 1997-05-23 nr 31 §43 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
95 Lov 2005-06-17 nr 62 kapittel 10 (Arbeidsmiljøloven)
96 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
97 Lov 2005-06-03 nr 33 §4 fjerde ledd (Diskrimineringsloven)
98 Lov 1997-05-23 nr 31 §44 første ledd (Eierseksesjonsloven)
99 Lov 1997-05-23 nr 31 §45 første ledd (Eierseksesjonsloven)
100 Lov 1997-05-23 nr 31 §37 tredje ledd (Eierseksesjonsloven)
101 Lov 1997-05-23 nr 31 §42 (Eierseksesjonsloven)
102 Lov 2004-05-14 nr 25 §24 første ledd (Voldgiftsloven)
103 Lov 1997-05-23 nr 31 §26 første ledd (Eierseksesjonsloven)
104 Lov 1997-05-23 nr 31 §26 annet ledd (Eierseksesjonsloven)
105 Lov 1997-05-23 nr 31 §27 (Eierseksesjonsloven)



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Pilestredet 55

årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 03.04.2024, kl 18:30

Sted: Safety Computing i Østensjøveien 14A

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til von.schantz@broadpark.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: ____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Pilestredet 55 onsdag 03.04.2024.

Sted, dato: ______________________

Eiers navn i blokkbokstaver: ____

Eiers signatur: ____

Årsmøte i Sameiet Pilestredet 55

Onsdag 03.04.2024, kl 18:30

Safety Computing i Østensjøveien 14A

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Pilestredet 55

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om tvist med leverandør av hoveddørene

De gamle hoveddørene ble overlevert til Tradisjonshåndverk AS for oppussing i 2022. Arbeidet skulle gjennomføres på ca. 3 uker pr. dør. Underveis oppsto det en situasjon i selskapet som i betydelig grad forsinket leveransen. Dernest ble selskapet overtatt av Tømrermester Jan Norbeck som stp for montering av rammer og innsetting av de nyoppussede dørene. Dette arbeidet er slett utført og rammene er skjevt montert, noe som har ført til en del problemer med dørene efter monteringen og en del nødvendige ad hoc tiltak.

Sameiet betalte kr. 40 000,- ex mva, som forskudd og er derefter presentert for en faktura på kr. 100 000,- inkl. mva. Styret har avvist denne fakturaen og gitt et tilbud til løsning som ikke er godtatt av motparten. Saken er innmeldt til Forliksrådet.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder har fullført 7 år som styreleder: Dag von Schantz

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført 5 år som styremedlem: Arne Snaprud

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Rudi Baumgarten og Ida Mørkved Pedersen

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 11.03.2024

Styret i Sameiet Pilestredet 55

Styreleder, Dag von Schantz
Styremedlem, Rudi Baumgarten
Styremedlem, Arne Snaprud
Styremedlem, Ida Mørkved Pedersen

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Pilestredet 55

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Dag von Schantz
Styremedlem, Rudi Baumgarten
Styremedlem, Arne Snaprud
Styremedlem, Ida Mørkved Pedersen

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på e-mail : von.schantz@broadpark.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Pilestredet 55

Sameiet Pilestredet 55 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983502563. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 22 boligenheter og fire andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 4

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmestergruppen AS har ivaretatt oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, tiltak ved rasfare fra tak, daglig drift, renhold, og noe løpende vedilkehold. I november 2023 ble Vaktmestergruppen overtatt av PBT Eiendomsdrift AS, som også overtok personalet. Det betyr ingen endring i tjenestene.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Pilestredet 55 har avtale med HomeNet for leveranse av fibernett og tv. HomeNet endret i 2023 navn til Global Connect. Tjenestene er uendrede.

Nøkler, skilt

Seksjonseierne er fra og med årsskiftet 2022/2023 selv ansvarlig for låser og nøkler til egne dører. Styret har overført informasjon til Låshuset AS med navn, seksjonsnummer, adresse, telefonnummer og e-adressetil samtlige seksjonseiere. Det er kun seksjonseiere til de enkelte seksjonene som nu kan bestille nøkler og eventuelt nye sylindere eller låssystemer til egne dører. Dersom seksjonseierønsker å delegere denne myndigheten til andre, må vedkommende selv informere Låshuset om dette.
Leietagere som mister sin nøkkel skal herefter ikke ta kontakt med styret, men med seksjonseier de leier hos.
Vår utmerkede leverandør av låser og nøkler har over en årrekke vært Låshuset Sikkerhetssenter AS. Vår kontaktperson her heter Jan Erik Larsen og nås på telefon 22477575 og på e-post: jel@laashuset.no . Låshuset har adresse Dronningensgt. 25,

0154 Oslo. De har nettsider på www.laashuset.no .

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet. For eierseksjonssameier: Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle seksjonseiere til å påse at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid.

I tråd med ovenstående har styret i Februar 2024 vedtatt at seskjonseier skal besvare en årlig brannsikkerhetserklæring som bekrefter at seksjonen har alt på plass efter forskriftene. Dette erstatter fremtidige kontroller i seksjonene gjennomført av Norsk Brannvern som herefter kun vil utføre årlige brannsikkerhetskontroller av fellesarealene.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Pilestredet 55, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Det er gjennomført brannsikkerhetskontroll ved Norsk Brannvern AS,

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Pilestredet 55 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89596822. Forsikringen dekker fra og med 2024 også styreansvar.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023: Det er gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrørene og andre nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Siden de nyoppussede hoveddørene er feilmontert, er det oppstått tvist mellom leverandør og sameiet, som søkes løst i 2024. Oppussing av hovedinngangene og trappeløpene avventer dette. Alle løpende serviceavtaler har vært gjennomgått og prisreduksjoner oppnådd gjennom forhandlinger.

2022: Begge hovedinngangsdørene mot gaten er rehabilitert. Det er skiftet dreneringspumpe under bygget. Det er gjennomført vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør under bygget og inngått avtale med Rørleggervakta AS om årlig vedlikeholdsspyling.

2021: Det er lagt inn fibernett fra HomeNet med 1GB/1GB kapasitet. Strømmålerne i Grønnegate 23 er flyttet til et felles skap i øvre kjeller. Samtidig er det lagt opp nye stigerkabler i denne oppgangen hvor også all kabling er overført til kabelkanaler.

2020: Avtrekksviften til Bislett Kebab House er skiftet ut og plassert utvendig for åhindre overføring av støy til boligseksjonene over.Løpende vedlikehold, spesielt av låssystemet , er gjennomført.

2019: Sikring av bakgården med videoovervåking.

2018: Fornying av alle avløpsrør under bygget og frem til kommunalt nett. Vifte og kanaler fra Bislett Kebab House er skiftet ut i sin helhet. Tiltak mot innbrudd er gjennomført på alle inngangsdører.

2017: Oppussing av vaktmesterboden, påbegynt arbeide med avløpsrørene i bygningen, drenering mot bakgård og istandsetting av gressplen.

2016: Ferdigstilling av brannsikringstiltak inklusive sprinkling, maling av mur i 1. etasje ut mot gaten. Nytt skiltopplegg for næringsseksjonene.

2015: Reparert skader gesims og utvendig mur, omfattende brannsikringstiltak.

2014: Piper: Reparert 5 pipeluker, Brannvarslingsanlegg: Flere brannsensorer og meldere montert i næringsseksjoner. Soppsanering: Igangsatt soppsanering av kjelleren (Fullføres Q1 2015)

2013: Fasade mot Pilestredet: Reparert murskader og malt fasaden.

2012: Kun løpende reparasjoner og lignende gjennomført.

2011: Reparert murskade på toppen av fasade mot sør, reparert tak søppelbod, reparert vann/avløp/elektrisk vaktmesterbod, forlenget avfukteranlegg i nedre kjeller, utbedring soppskader.

2010: Rengjort og malt øvre og nedre kjeller, merket alle boder

2009: Montert avfukter i kjeller

2007: Byttet til nytt elektronisk nøkkelsystem

2006: Pusset opp begge hovedinngangspartier. Malt alle flater og lagt nytt gulvbelegg.

2005: Pusset og malt fasade mot gate. Brannsikret gården. Byttet dører, gipskledd vegger i trapperom etc. Montert felles brannvarslingsanlegg i hele gården inkludert alle fellesarealer og seksjoner. Byttet elektrisk hovedtavle i kjeller samt alle hovedsikringer til alle seksjoner. Skrusikringer er erstattet med automatsikringer, montert jordfeilbryter og

overbelastningsvern. Installert nytt calling anlegg med video til alle boligseksjoner.

2001-2003: Utbedring av soppskader

1998: Fasade bakgård malt

1998: Gravd opp og lagt ny drenering

Løpende vedlikeholdsavtaler

Styret har opp gjennom de seneste år inngått vedlikeholdsavtaler for å sikre bygget mot skader og uhell. Disse avtalene sikrer at alle tekniske installasjoner i bygget er under betryggende kontroll.

Aktive vedlikeholdsavtaler er per 2023 som følger:

- Vaktmestertjenester som inkluderer rydding av bakgård, tilsyn med plen og bygget generelt, skifting av lamper, snemåking, strøing og tilsyn i forhold til rasfare om vinteren, samt tilsyn med avfallssituasjonen gjennomføres ukentlig av vaktmester fra PBT Eiendomsdrift AS
- Tilsyn av kjellere, fellesarealer og bygget utvendig i forhold til sopp, mugg, råte og skadedyr gjennomføres hvert annet år av Mycoteam AS
- Klimaanlegget i nedre kjeller har årlig service ved ATeam AS
- Brannalarmsystemet får årlig oppfølging og kontroll ved Schneider Elektriske AS
- Røklukene øverst i alle trappeløp kontrolleres årlig og med løpende batteriskift av Bramo AS
- Generell Brannsikkerhetsinspeksjon av hele bygget gjennomføres årlig av Norsk Brannvern AS
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene under bygget og tilsyn med dreneringspumpen utføres årlig efter avtale med Rørleggervakta AS

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 13 møter og behandlet ca. 40 styresaker. Videre har styrets medlemmer i forskjellige sammenhenger gjennomført 4 arbeidsmøter.

Styret har i perioden hatt fokus på: Økonomi, gjennomgang av gjeldende avtaler, vedlikehold, dugnad og generell trivsel i gården.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på minus kr 68.353,-. Dette er rimelig sett på bakgrunn av fjorårets resultat.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

13.03.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Pilestredet 55

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



¡ rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 135 092	1 096 278	1 135 095	1 251 175
Sum		1 135 092	1 096 278	1 135 095	1 251 175
Sum		1 135 092	1 096 278	1 135 095	1 251 175
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	72 717	66 371	69 200	56 875
Lŋnn og honorarer	3, 4	114 100	114 100	107 050	94 100
Vedlikehold	5	49 632	209 611	125 900	310 001
Eksterne tjenester	6	125 424	92 272	145 120	88 500
Kabel-tv og bredb³ nd		109 359	116 049	121 164	121 000
Forsikring		202 779	187 117	206 000	228 000
Kommunale avgifter		275 307	223 514	302 000	339 552
Brensel og strŋm		69 906	78 149	80 000	70 000
Andre driftsutgifter	7	58 857	36 932	28 000	11 500
Sum		1 078 079	1 124 115	1 184 434	1 319 528
Driftsresultat		57 013	-27 837	-49 339	-68 353
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	7 539	3 671	0	0
Rentekostnad	9	189	0	0	0
Andre finansposter	10	20 905	20 392	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		28 255	24 063	0	0
¡ rsresultat	11	85 268	-3 774	-49 339	-68 353
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	11	85 268	-3 774	-49 339	-68 353

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 919	8 574
Forskuddsbetalte kostnader	12	9 679	212 416
Andre fordringer		11 272	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		397 225	301 988
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r	13	44 111	57 462
Sum omlŋpsmidler		471 206	580 440
SUM EIENDELER		471 206	580 440

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		349 155	352 929
¡rets resultat	11	85 268	-3 774
Sum egenkapital		434 423	349 155
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 639	0
Gjeld til forvaltningsklient		0	-98
Leverandørgjeld		26 770	222 741
Annen kortsiktig gjeld		6 374	8 643
Sum kortsiktig gjeld		36 783	231 286
Sum gjeld		36 783	231 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		471 206	580 440

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Pilestredet 55

Sted:_____, dato:_____

Dag von Schantz
Styreleder

Ida Mørkved Pedersen
Styremedlem

Rudi Baumgarten
Styremedlem

Arne Snaprud
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	988 572	941 508	988 575	1 087 743
3611 Inntekt trappevask	35 904	35 904	35 904	42 432
3612 Inntekt kabel-tv	110 616	110 616	110 616	121 000
3691 Dugnadsgebyr	0	8 250	0	0
Sum	1 135 092	1 096 278	1 135 095	1 251 175

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	7 063	6 125	6 200	7 300
Forretningsfŋrerhonorar	52 956	49 536	53 000	36 875
Annen regnskapsfŋrsel	12 698	10 710	10 000	12 700
Sum	72 717	66 371	69 200	56 875

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	7 050	14 100
Sum	114 100	114 100	107 050	94 100

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	19 744	204 516	100 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	5 095	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	219	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	17 294	0	15 900	1
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	12 375	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	10 000
Sum	49 632	209 611	125 900	310 001

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	68 179	79 015	91 620	55 000
6360 Renhold	8 537	10 346	8 000	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	21 141	15 000	0
6725 Juridisk r³ dgivning	0	-44 600	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	16 250	0	0	0
6780 Lɲpende drifts- og serviceavtaler	32 457	26 369	30 500	33 500
Sum	125 424	92 272	145 120	88 500

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bɲker, scanning	1 072	1 216	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	684	968	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjɲrelse	0	73	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	0	3 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 669	2 610	0	0
7781 Kostnader for bomiljɲtiltak	712	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	50 730	30 175	25 000	11 500
Sum	58 857	36 932	28 000	11 500

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	7 539	3 246	0	0
8055 Renteinntekt sɲrvilk³ r 3	0	425	0	0
Sum	7 539	3 671	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8159 Andre rentekostnader	189	0	0	0
Sum	189	0	0	0

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Utbytte	20 905	20 392	0	0
Sum	20 905	20 392	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	349 155	352 929
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	85 268	-3 774
B. ¡ rets endring i disponible midler	85 268	-3 774
C. Disponible midler 31.12	434 423	349 155

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	202 779
1749 Forskuddsbetalte kostnader	9 679	9 637
Sum	9 679	212 416

Note 13 - Bundne midler

Saldo innest³ ende p³ konto for sŊrvilk³ r inneholder kr 43.000 i bundne skattetrekksmidler

Resultat og balanse med noter for Sameiet Pilestredet 55.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Pilestredet 55

Styreleder	Dag von Schantz (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Rudi Baumgarten (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Ida Mørkved Pedersen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Arne Snaprud (sign.)	17.03.2024

Til årsmøtet i
Sameiet Pilestredet 55

Uavhengig revisors beretning for år 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Pilestredet 55 som viser et overskudd på kr. 85 268. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse: Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21 Bankgiro: Organisasjonsnr:
0166 Oslo Telefon: +47 23 31 07 20 8397.05.05914 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 19.03.2024

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. mars 2024
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo, Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 19.03.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Kallasten, Bjørn Kristian *Norwegian BankID*	03/19/2024 21:40:14

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Sameiet Pilestredet 55

Pilestredet 55, 0350 Oslo – Org.no. 938 502 563

Protokoll fra Årsmøte 3.4.2024

Agenda

1. Konstituering
2. Årsberetning 2023
3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024
4. Orientering
5. Valg av tillitsvalgte
6. Opplesing og godkjenning av protokoll

Protokoll

1. Konstituering

1.1 Til møteleder ble valgt Dag von Schantz, styreleder.
1.2 I alt 9 seksjonseiere var tilstede. Det var 2 fullmakter.
1.3 Til referent ble valgt Ida Mørkved Pedersen.
Til å undertegne protokoll ble valgt Marthe Hammerø og Ekaterina Stouchinskaia.
1.4 Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsberetning 2023

Styreleder tok utgangspunkt i at de fremmøtte seksjonseiere hadde lest Årsberetningen og forhørte seg om det var spørsmål til denne.
Det var ingen spørsmål.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Styreleder ba Rudi Baumgarten om å gjennomgå årsregnskapet.
Regnskapene viser en samlet inntekt på ca. 1 135 000. Sameiet hadde ingen ekstrainntekter i 2023 slik at inntektene i sin helhet skriver seg fra felleskostnadene. Utgiftssiden i 2023 ble noe lavere enn inntektssiden, totalt ca. 1 078 000, noe som gir et positivt årsresultat på ca. 85 000. Korrigert for finansinntektene blir det endelige driftsresultat for året ca. 57 000 i overskudd. Sameiet har samlet sett en god økonomi. Totalt hadde Sameiet ved årsskiftet ca. 471 000 på konto, mens egenkapitalen var ca. 434 000.

3.2 Det er fortsatt et klart mål å bevare en solid økonomi med penger på bok. I løpet av året 2023 ble det gjennomført noe færre kostnadskrevende tiltak enn planlagt. Dette bidro til et godt årsresultat. Videre er en rekke serviceavtaler reforhandlet med inntil 30% prisavslag, noe som vil redusere utgiftssiden i årene fremover. Planene for 2024 består hovedsakelig i å få hoveddørene korrekt montert og fulgt opp med oppussing av hovedtrappene. Dette forventes å trekke en del på kapitalen og er budsjettert med oppad til 300 000. noe som resulterer i et lite regnskapsmessig underskudd i 2024.

Styreleder	Dag von Schantz (von.schantz@broadpark.no)	Tlf.: 911 70 407
Styremedlem	Arne Snaprud (advokat.arne.snaprud@online.no)	Tlf.: 920 33 470
Styremedlem	Ida Mørkved Pedersen (idamorkved@icloud.com)	Tlf.: 400 41 356
Styremedlem	Rudi Baumgarten (rudi.baumgarten@safetycomputing.no)	Tlf.: 907 25 644

3.3 Alpha Revisjon as, som har foretatt revisjon av regnskapet for 2023, har ingen kommentarer til dette og har funnet det i god orden.

3.4 Baumgarten orienterte kort om budsjettet for 2024, som er planlagt med et begrenset underskudd på kr. 68 000.

3.5 Styrets forslag til honorar på kr. 80 000 for 2023 ble godkjent.

4 Orientering

4.1 Styreleder informerte om tvisten som er oppstått i forhold til monteringen av de nyoppussede hoveddørene mellom leverandøren og sameiet. Saken ligger p.t. i Forliksrådet. Arne Snaprud ga styrets syn på saken og antydet at sameiet har en sterk sak.

4.2 Styreleder orienterte videre om tiltak for brannsikring og kontroll av brannalarmen som gjennomføres årlig, respektivt i samarbeide med Norsk Brannvern og Schneider Elektriske. Han viste videre til en endring i ansvarsforholdet idet seksjonseierne herefter vil være ansvarlige for brannsikkerheten i egen seksjon og at styret årlig vil tilsende seksjonseierne et formular der de må bekrefte at alle tiltak er fulgt opp.

4.3 Vedlikeholdet i gården er godt. Vaktmestertjenestene utføres nu av PBT Eiendomsdrift AS efter at de overtok Vaktmestergruppen. Tjenestene er uendrede.

4.4 Rudi Baumgarten viser frem sameiets nye nettside; p55.no. Her kan man melde seg på sameiets nyhetsbrev og finne alt av viktig informasjon om sameiet.

Spørsmål om det er noe nytt ang. sølvkre/skjeggkre. Ingen nye funn. Det er en av beboerne jobber med skadedyrutrydning. I tillegg dekkes slikt av forsikring.

Spørsmål om sensorer til lys i kjeller og trappeoppgang, om det skal installeres sensorer og LED-lamper. Dette er en del av oppussingsprosjektet.

5 Valg av tillitsvalgte

5.1 Som følge av den pågående sak som skal opp i Forliksrådet, der sittende styreleder må møte, innstilte styret Dag von Schantz som styreleder for et år til. Det er han som har alle trådene i saken og derfor den som bør møte.

Til styreleder ble valgt Dag von Schantz for 1 år.

5.2 Det var innkommet tre nye kandidater til deltagelse i styret:

Gunnar Lindhjem Kristiansen
Andrea Kristine Lysgaard
Karine Alsvik

Rudi Baumgarten og Ida Mørkved Pedersen har begge et år igjen i styret, men sistnevnte vil gjerne tre tilbake. Arne Snaprud har fullført 5 år i styret og trer tilbake. Det medfører to ledige posisjoner i styret.

Siden Rudi Baumgarten representerer utleierne og Gunnar Lindhjem Kristiansen også er utleier, innstilte styret på Andrea Kristine Lysgaard og Karine Alsvik som nye styremedlemmer.

Til nye styremedlemmer ble valgt Andrea Kristine Lysgaard og Karine Alsvik, begge for 2 år. Rudi Baumgarten fortsetter 1 år.

Styresammensetningen ble vedtatt.
Styreleder takket de to fratrådte for deres innsats i styret.

6 Opplesning og godkjenning av protokoll

Referenten leste opp protokollen, som ble godkjent og signert.

Oslo, 3. April 2024

Styreleder Dag von Schantz

Referent Ida Mørkved Pedersen

Protokollvitne (Marthe Hammerø)

Protokollvitne (Ekaterina Stouchinskaia)



PROTOKOLL

2024



Sameiet Pilestredet 55

Pilestredet 55, 0350 Oslo – Org.no. 938 502 563

Protokoll fra Årsmøte 3.4.2024

Agenda

1. Konstituering
2. Årsberetning 2023
3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024
4. Orientering
5. Valg av tillitsvalgte
6. Opplesing og godkjenning av protokoll

Protokoll

1. Konstituering

1.1 Til møteleder ble valgt Dag von Schantz, styreleder.
1.2 I alt 9 seksjonseiere var tilstede. Det var 2 fullmakter.
1.3 Til referent ble valgt Ida Mørkved Pedersen.
Til å undertegne protokoll ble valgt Marthe Hammerø og Ekaterina Stouchinskaia.
1.4 Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsberetning 2023

Styreleder tok utgangspunkt i at de fremmøtte seksjonseiere hadde lest Årsberetningen og forhørte seg om det var spørsmål til denne.
Det var ingen spørsmål.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Styreleder ba Rudi Baumgarten om å gjennomgå årsregnskapet.
Regnskapene viser en samlet inntekt på ca. 1 135 000. Sameiet hadde ingen ekstrainntekter i 2023 slik at inntektene i sin helhet skriver seg fra felleskostnadene. Utgiftssiden i 2023 ble noe lavere enn inntektssiden, totalt ca. 1 078 000, noe som gir et positivt årsresultat på ca. 85 000. Korrigert for finansinntektene blir det endelige driftsresultat for året ca. 57 000 i overskudd. Sameiet har samlet sett en god økonomi. Totalt hadde Sameiet ved årsskiftet ca. 471 000 på konto, mens egenkapitalen var ca. 434 000.

3.2 Det er fortsatt et klart mål å bevare en solid økonomi med penger på bok. I løpet av året 2023 ble det gjennomført noe færre kostnadskrevende tiltak enn planlagt. Dette bidro til et godt årsresultat. Videre er en rekke serviceavtaler reforhandlet med inntil 30% prisavslag, noe som vil redusere utgiftssiden i årene fremover. Planene for 2024 består hovedsakelig i å få hoveddørene korrekt montert og fulgt opp med oppussing av hovedtrappene. Dette forventes å trekke en del på kapitalen og er budsjettert med oppad til 300 000. noe som resulterer i et lite regnskapsmessig underskudd i 2024.

Styreleder	Dag von Schantz (von.schantz@broadpark.no)	Tlf.: 911 70 407
Styremedlem	Arne Snaprud (advokat.arne.snaprud@online.no)	Tlf.: 920 33 470
Styremedlem	Ida Mørkved Pedersen (idamorkved@icloud.com)	Tlf.: 400 41 356
Styremedlem	Rudi Baumgarten (rudi.baumgarten@safetycomputing.no)	Tlf.: 907 25 644

3.3 Alpha Revisjon as, som har foretatt revisjon av regnskapet for 2023, har ingen kommentarer til dette og har funnet det i god orden.

3.4 Baumgarten orienterte kort om budsjettet for 2024, som er planlagt med et begrenset underskudd på kr. 68 000.

3.5 Styrets forslag til honorar på kr. 80 000 for 2023 ble godkjent.

4 Orientering

4.1 Styreleder informerte om tvisten som er oppstått i forhold til monteringen av de nyoppussede hoveddørene mellom leverandøren og sameiet. Saken ligger p.t. i Forliksrådet. Arne Snaprud ga styrets syn på saken og antydet at sameiet har en sterk sak.

4.2 Styreleder orienterte videre om tiltak for brannsikring og kontroll av brannalarmen som gjennomføres årlig, respektivt i samarbeide med Norsk Brannvern og Schneider Elektriske. Han viste videre til en endring i ansvarsforholdet idet seksjonseierne herefter vil være ansvarlige for brannsikkerheten i egen seksjon og at styret årlig vil tilsende seksjonseierne et formular der de må bekrefte at alle tiltak er fulgt opp.

4.3 Vedlikeholdet i gården er godt. Vaktmestertjenestene utføres nu av PBT Eiendomsdrift AS efter at de overtok Vaktmestergruppen. Tjenestene er uendrede.

4.4 Rudi Baumgarten viser frem sameiets nye nettside; p55.no. Her kan man melde seg på sameiets nyhetsbrev og finne alt av viktig informasjon om sameiet.

Spørsmål om det er noe nytt ang. sølvkre/skjeggkre. Ingen nye funn. Det er en av beboerne jobber med skadedyrutrydning. I tillegg dekkes slikt av forsikring.

Spørsmål om sensorer til lys i kjeller og trappeoppgang, om det skal installeres sensorer og LED-lamper. Dette er en del av oppussingsprosjektet.

5 Valg av tillitsvalgte

5.1 Som følge av den pågående sak som skal opp i Forliksrådet, der sittende styreleder må møte, innstilte styret Dag von Schantz som styreleder for et år til. Det er han som har alle trådene i saken og derfor den som bør møte.

Til styreleder ble valgt Dag von Schantz for 1 år.

5.2 Det var innkommet tre nye kandidater til deltagelse i styret:

Gunnar Lindhjem Kristiansen
Andrea Kristine Lysgaard
Karine Alsvik

Rudi Baumgarten og Ida Mørkved Pedersen har begge et år igjen i styret, men sistnevnte vil gjerne tre tilbake. Arne Snaprud har fullført 5 år i styret og trer tilbake. Det medfører to ledige posisjoner i styret.

Siden Rudi Baumgarten representerer utleierne og Gunnar Lindhjem Kristiansen også er utleier, innstilte styret på Andrea Kristine Lysgaard og Karine Alsvik som nye styremedlemmer.

Til nye styremedlemmer ble valgt Andrea Kristine Lysgaard og Karine Alsvik, begge for 2 år. Rudi Baumgarten fortsetter 1 år.

Styresammensetningen ble vedtatt.
Styreleder takket de to fratrådte for deres innsats i styret.

6 Opplesning og godkjenning av protokoll

Referenten leste opp protokollen, som ble godkjent og signert.

Oslo, 3. April 2024

Styreleder Dag von Schantz

Referent Ida Mørkved Pedersen

Protokollvitne (Marthe Hammerø)

Protokollvitne (Ekaterina Stouchinskaia)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Viktor Wiese
GRØNNEGATA 23

Dato: 04.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504965
8287584

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 274

Vi viser til bestilling av 20250204 for GRØNNEGATA 23.

GNR. 214 BNR. 274

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.03.1894.

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

800 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

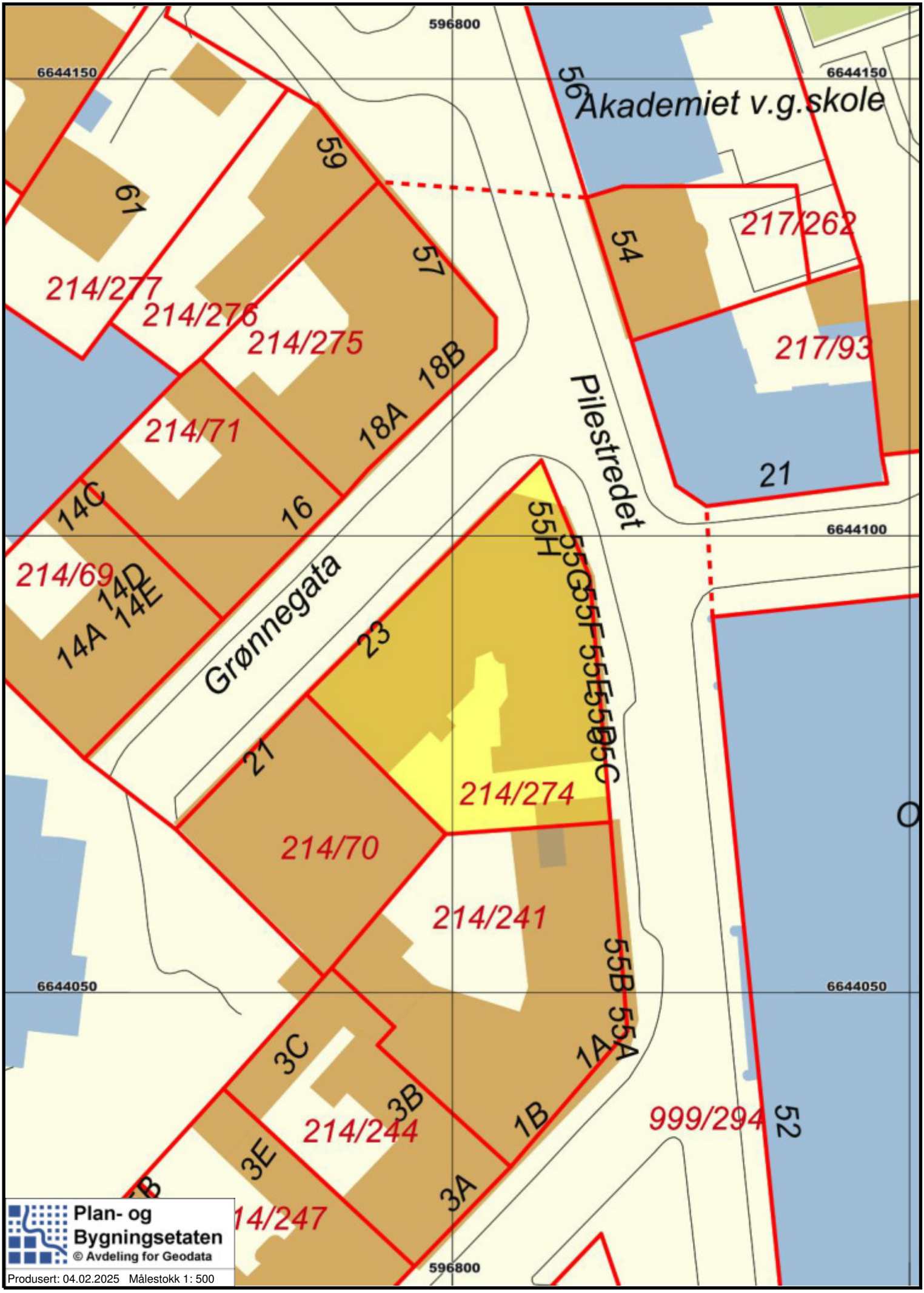
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596800
6644150
6644150
Akademiet v.g.skole
56
59
61
214/277
214/276
214/275
57
18B
18A
214/71
14C
16
214/69
14D
14E
14A
Grønnegata
54
217/262
217/93
21
Pilestredet
6644100
55H
55G
55F
55E
55D
55C
23
21
214/274
214/70
214/241
55B
55A
1A
1B
3C
3B
214/244
3E
3A
999/294
52
6644050
6644050
596800
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.02.2025 Målestokk 1: 500

Skatteetaten

Dato
06.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 214 Bnr 274 Fnr 0 Snr 19

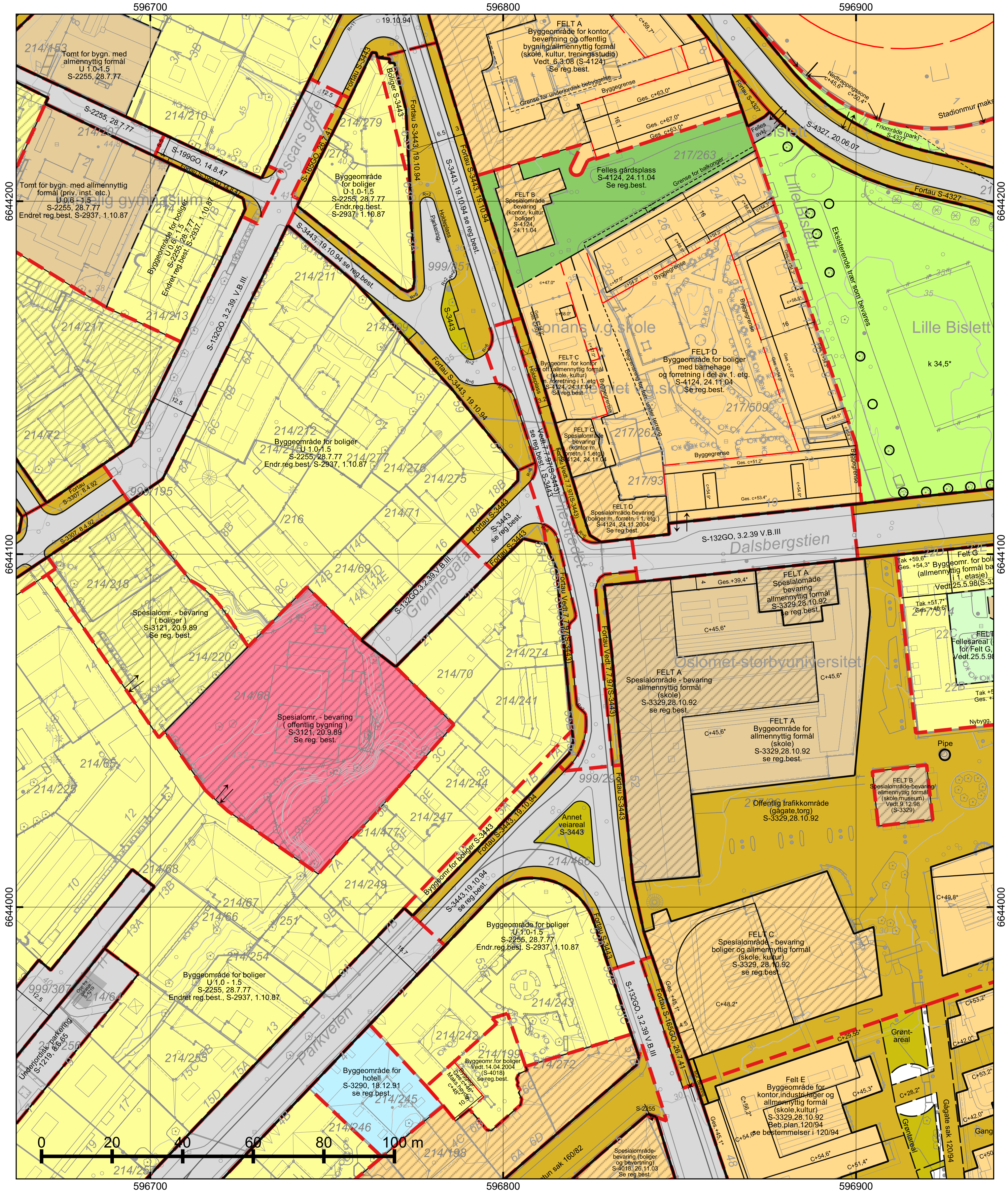
Eiendommens adresse:

Grønnegata 23, 0350 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 147 719
Som sekundærbolig:	kr 8 590 875

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138080/ 86504965

Adresse: GRØNNEGATA 23

Gnr/Bnr: 214/274

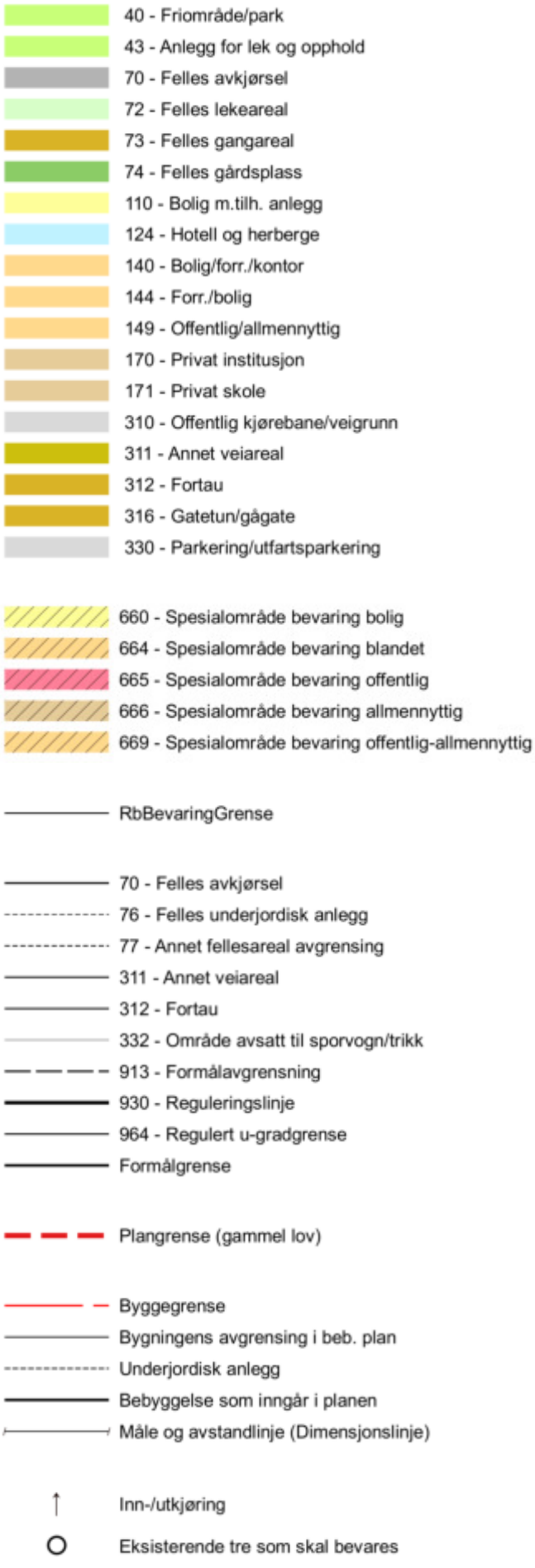
Deres ref.: 40067/
WM120 43 3004126

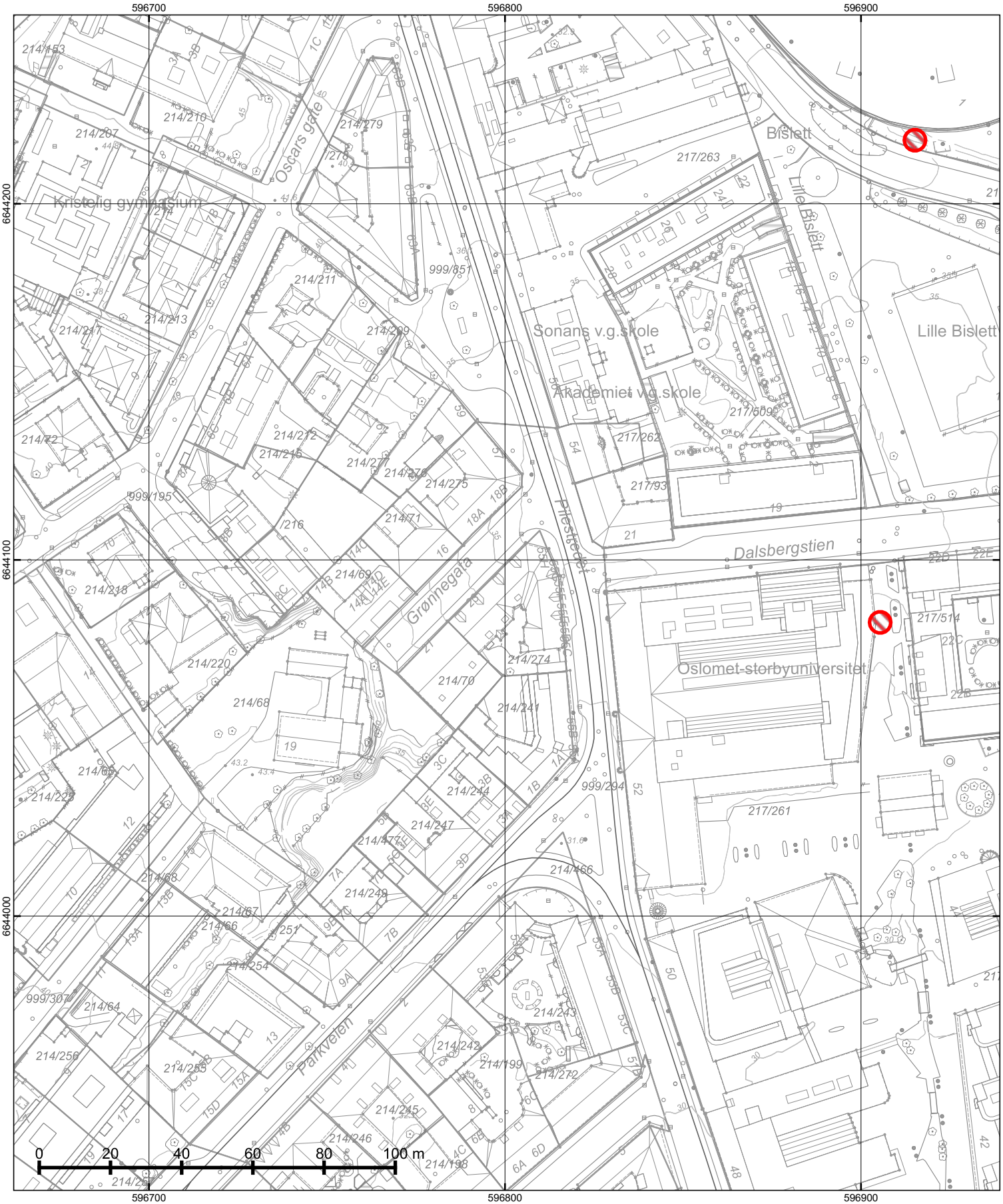
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

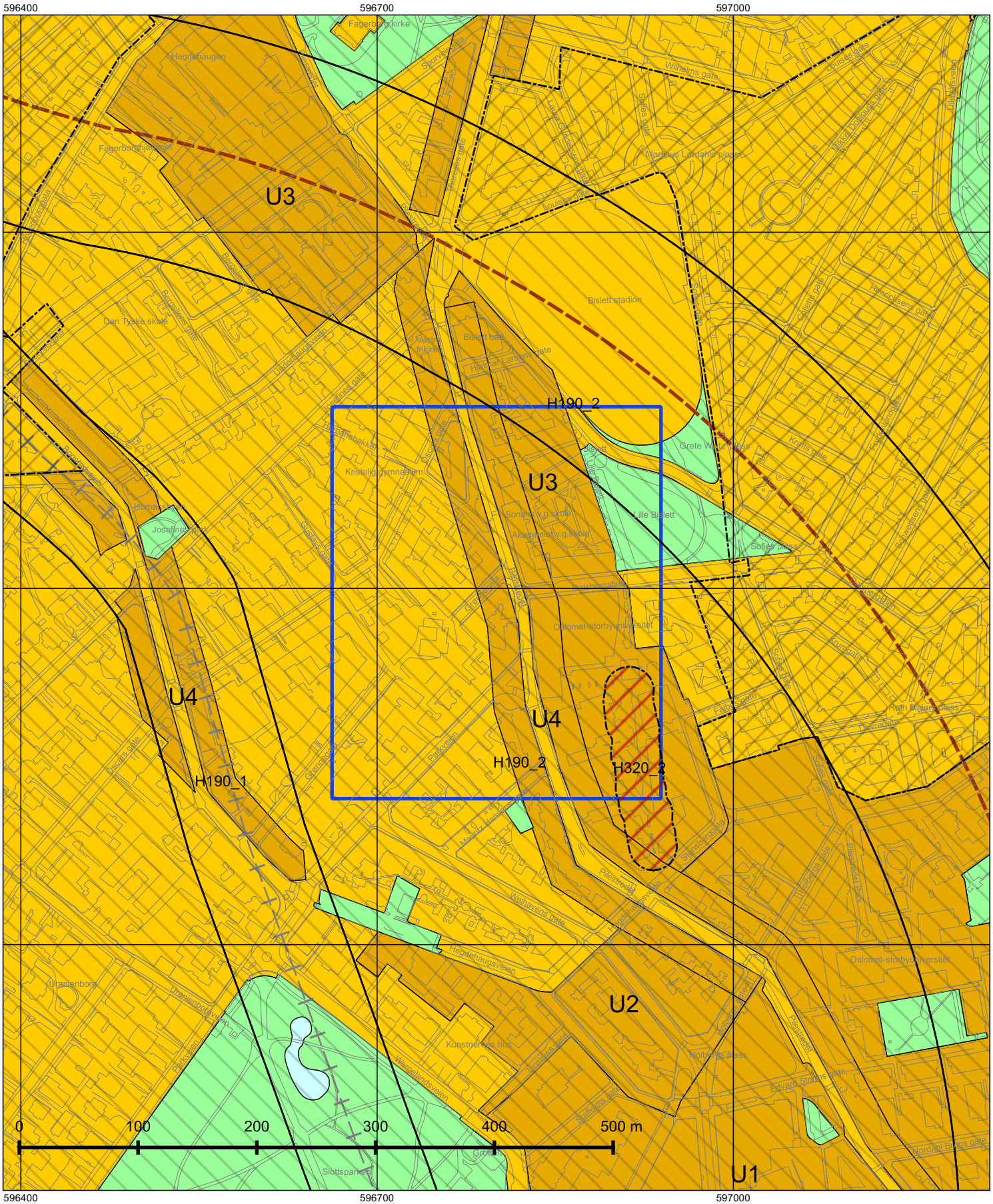
Dato: 04.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138080/ 86504965
Adresse: GRØNNEGATA 23
Gnr/Bnr: 214/274
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138080/86504965
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3443

Reguleringsplan for Pilestredet (Josefines gate - Parkveien) Høystandard holdeplasser / fortausutvidelser m.m. Alt. 1

Vedtaksdato: 19.10.1994

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199204490

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V070797

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PILESTREDET (JOSEFINES GATE)- PARKVEIEN).

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

§ 2. Planområdet reguleres til følgende formål:
- offentlig trafikkområde (vei, holdeplass, fortau, annet veiareal).
- byggeområde for offentlige bygninger.
- byggeområde for boliger.

§ 3. Eksisterende regulerte/godkjente adkomster opprettholdes.

§ 4. Trafikktrasè og holdeplasser er vist på plankartet.

§ 5. Støy fra sporbundet trafikk ("luftlyd") skal ikke overskride de strengeste av de parvise grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
Strukturledet lyd fra trikk ("Strukturlyd") skal ikke overskride 30dBA i oppholdsrom i boliger.
I oppholdsrom i boliger som utsettes for både luftledet og strukturledet lyd fra trikk, og der luftledet lyd dominerer, gjelder grense for luftlydens maksimalnivå (45dBA) for det samlede nivå av luftlyd og strukturlyd.
Vibrasjoner/rystelser fra sporbundet trafikk skal ikke overskride grenser gitt i tillegg til standarden ISO 2631-2.
Dersom støy- og vibrasjonsreduserende tiltak som er nødvendig for å tilfredsstille grenseverdiene fører til store tekniske konsekvenser og/eller høye kostnader, skal det i samarbeid med plan- og bygningsetaten og miljø- og næringsmiddeletaten utarbeides en tiltaksplan. Planen skal ha som formål å redusere støyen, og skal være basert på kost/nyttevurderinger.
Planen skal godkjennes av plan- og bygningsetaten.

§ 6. Nødvendige ombygginger av kjellervinduer og innganger i forbindelse med etablering av høystandard holdeplasser bekostes av utbygger.

§ 7. Før opparbeidelse av det offentlige trafikkområdet skal det lages en egen opparbeidelsesplan.

K. D. J. No. 1309/93
7 Bilag.

2 nye Planer
1 - de Facade
1 - Snit i Gaarden
1 ny Facade
1 Skade ang Rustev
1 Skrivelse ang Kopiri

1218/93 1399/93 1427/93 1564/93

1 Anmeldelse
6 Tegninger (hvoraf 2 Planer passende og i Orden)

1601/93 1851/93 1893/93

Expeditions-Dokument

angaaende Et Vaaningshus

paa Matr.-No. 55 Tilskuer

Indleveret 21 Juni 1893 Attesteret 27. 12. 94.

185/93 924/93

1122-93-I

Tilsendes Hr Ejendomsbesigter Wiklarino
Christiania 21 Juni 1893.
Chr. Linthoe

292/93

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallmé.

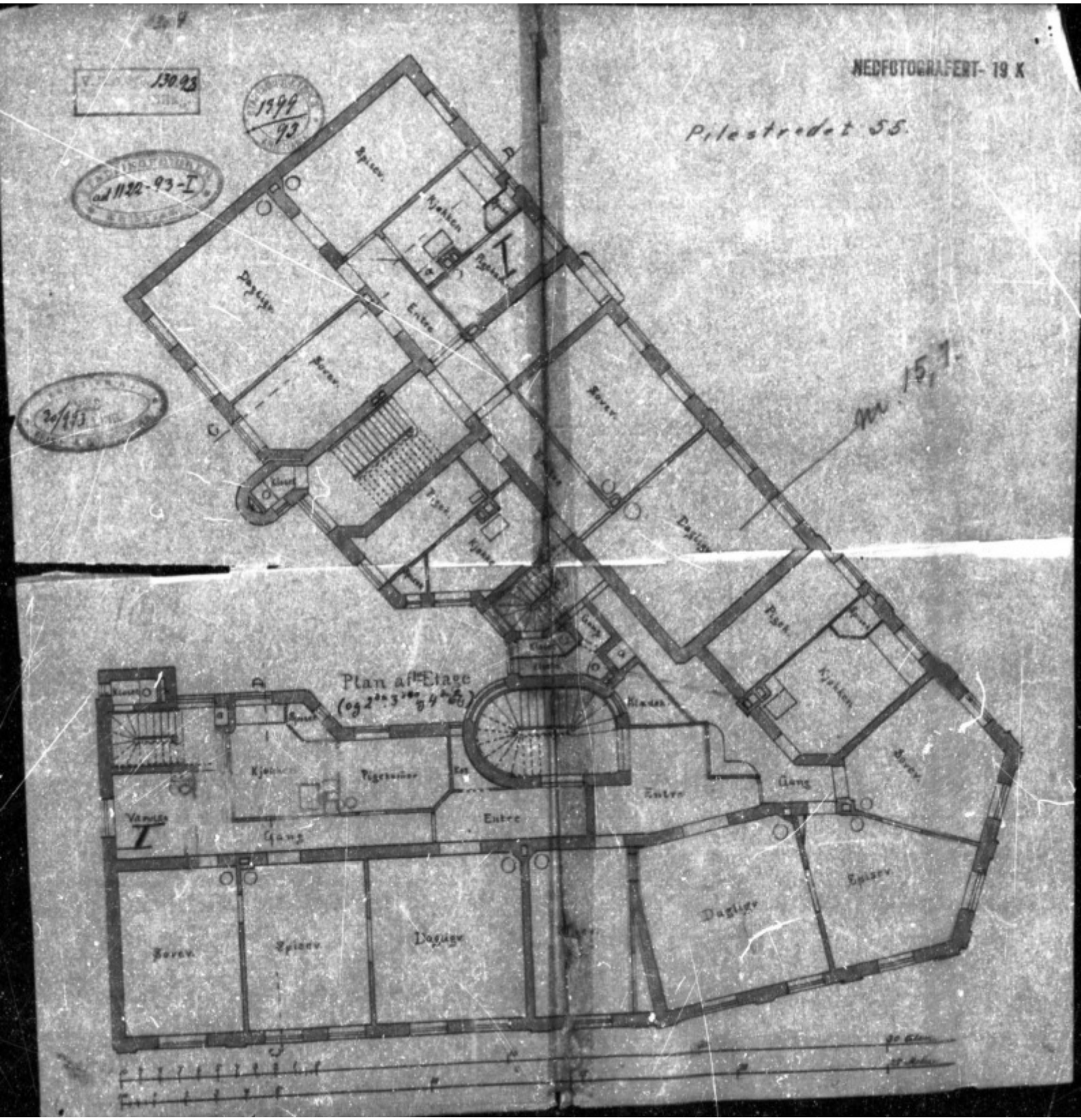
Overtilsendes den store Sundhedskommission. Klasse L. har Adkomst til den Ansøgte Gaard og er saaledes i Stand med § 64. Tilbygningen maa for dette Vedkommende forbydes paa Gaarden. Klasserne M vil antagelig udbrede Skade til Naboejendommen. Ellers intet Imod at bemærke mod Ansøgerens Forslag og at det fra Hjørnet antydede Gavlparti ovenstigende Bygningens Middeltvæde, der efter den opgivne Dybdeudstrækning udgjør 15.7 M., med 2 M. Det øverste Gjennemgangsrum bør formentlig ikke tillades.

For de mod Gaarden vendende i 1ste Etage indrettede Vaaningsrum bør formentlig paalægges Fremmelse af Gjennemsnit der vise Gulvets Beliggenhed i Forhold til Gaarden.

Christiania 28 Juni 1893.
Chr. Linthoe

NR A 232/93

Klasse L. bør ikke approberes.
Klasse M. Antager ikke Snit af Sidebygningen maa ses i Stand til Brandvæsenet, saavel til Gaarden som til Gaarden maa fremsendes.
Christiania d 28 Juni 1893.
Ch. Werner
Arch.


NEDFOTOGRAFERT- 19 K
Pilestredet 55.
1399/93
Plan af 1ste Etage
Spisev.
Kjøkken
Dagligv.
Entre
Sovev.
Pigek.
Klædsk.
Gang
Vaskek.
Pigev.
Badev.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hirsekl.gate 19 [illegible] 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utskifting av vinduer

Pilestredet 55	Matr.nr.	Løpe nr. **82/3202**

Bygherre

Pilestredet 55 B/L
v/Lien,
Pilestredet 55,
Oslo 1

Ansvarshavende

Byggm. Steen O.Andresen
Rufsnessstranda 15

1500 MOSS

FMB/BS

Dato

14.oktober 1983.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

M. 614 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Reparasjon etter brann i 1.2.3.og 4.etg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Pilestredet 55		77/743

Byggherre

B.A. Berg & Co. A/S
Bygdøy alle 60

OSLO 2

PMB/KS

Ansvarshavende

Murm. Rolf N. Kristoffersen
Kjelsåsveien 65

OSLO 4

Dato

31. august 1979

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

M! C-16 ANDVORD.



FASADE 1

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	PILESTREDET 55			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 3-5			
Orginaldato: 14.01.2013	Tegnet av: ALF	Godkjent: B-team FG	Målestokk: 1:100	Revisjon
Tegningsnr: B1309-02	Dato/Sign	Dato/Sign		
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

B-teamgruppen as
Trondheimsveien 426
0953 Oslo
post@bteamgruppen.no
+47 22 25 15 75
+47 32 25 15 74
NO 979546482 MVA
Bankgiro 50050676800
www.bteamgruppen.no
Roger Fredrik Grasdalen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 27.11.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201304373-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Espen Hofsvang	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNNEGATA 23 OG PILESTREDET 55	Eiendom:	214/274/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Pilestredet 55	Adresse:	Sandakerveien 64, 0484 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GRØNNEGATA 23 OG PILESTREDET 55

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.11.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201304373			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	D-1	12.03.2013	1/11
Plan 1. etasje	B1309-01	14.01.2013	1/16
Plan 3.-5. etasje	B1309-02	14.01.2013	1/17
Snitt	B1309-04	21.05.2013	3/2
Fasade	D1309-03	21.05.2013	3/3

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

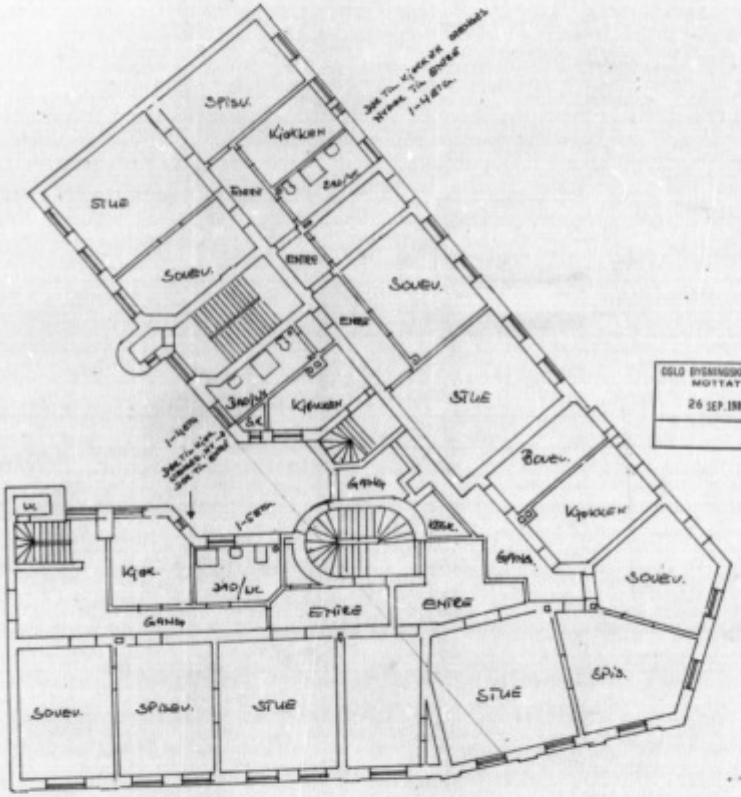
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.11.2013 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Sameiet Pilestredet 55, Sandakerveien 64, 0484 OSLO, nestleder.p55@gmail.com



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 SEP. 1980

PILEGRENDET 55 MÅL 1:100

2

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Innredning bad/w.c. i 1. - 5. etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Pilestredet 55		80/2689

Byggherre

Pilestredet 55 A/S
v/Knut Brudeli
Pilestredet 55

OSLO 1

Ansvarshavende

Snekkerm. Øivind Roger Kristiansen
Nannestadgt. 6

OSLO 6

PMB/SR

Dato

9.9.81

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

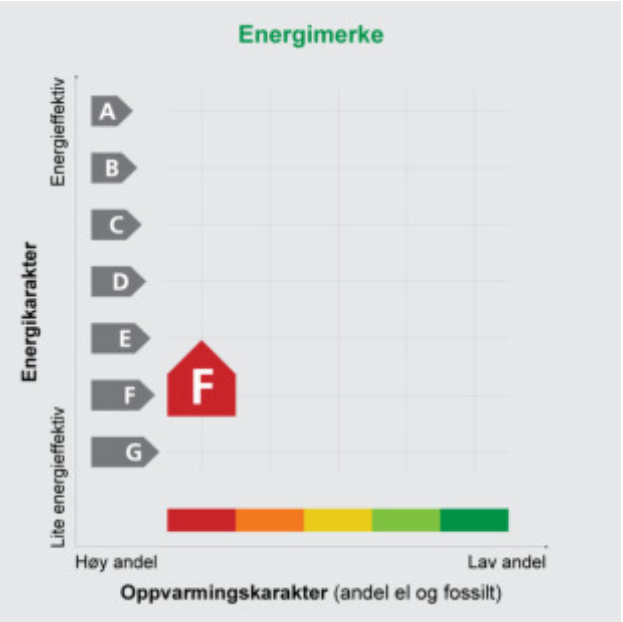
Per M. Berglie

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

Skl. C-16 ANDVORD

ENERGIATTEST

Adresse	Grønnegata 23
Postnr	0350
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	274
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	80517459
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1387631
Dato	27.04.2022



Innmeldt av	Knut Andreas Berg

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1891
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grønnegata 23
Postnr/Sted: 0350 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 27.04.2022 08:58:14
Energimerkenummer: A2022-1387631
Ansvarlig for energiattesten: Knut Andreas Berg
Energimerking er utført av: Knut Andreas Berg

Gnr: 214
Bnr: 274
Seksjonsnr: 19
Festenr:
Bygnnr: 80517459

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grønnegata 23
Gnr. 214 Bnr. 274 Snr. 19 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0096

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Viktor Wiese

Telefon / Mobil: / 93 61 27 70

E-post: Viktor.wiese@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater