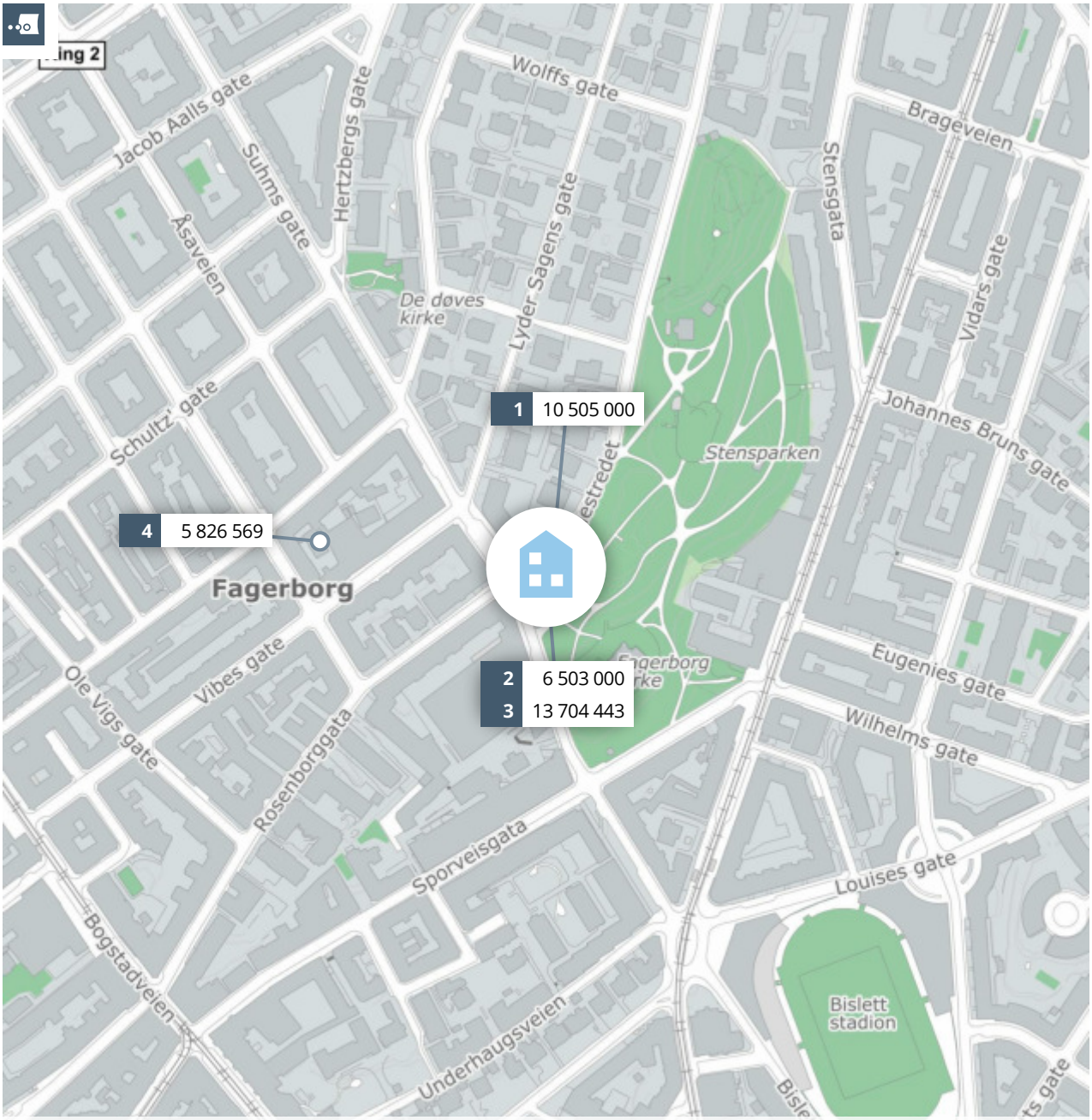
PILESTREDET 77

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

PILESTREDET 77

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 06.06.2025

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: Tor Martin Tinderholt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Pilestredet 77, 0354 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 216 BNR 126 FNR 0 SNR 24 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 2

Verdivurdert til

6 800 000

2 904	6 802 904	133 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	3 045
Formue	7 340
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Pilestredet 79 A 77 m² 2020	2. etg	2 sov	09.04.2024	10 300 000	**10 500 000**	5 000	10 505 000	**136 429**
2	Pilestredet 77 48 m² 2020	3. etg	1 sov	30.07.2024	6 300 000	**6 500 000**	3 000	6 503 000	**135 479**
3	Pilestredet 77 83 m² 2020	3. etg	2 sov	21.04.2025	13 500 000	**13 700 000**	4 443	13 704 443	**165 114**
4	Schønings gate 5 B 42 m² 1985	5. etg	1 sov	18.02.2025	5 290 000	**5 635 000**	191 569	5 826 569	**138 728**

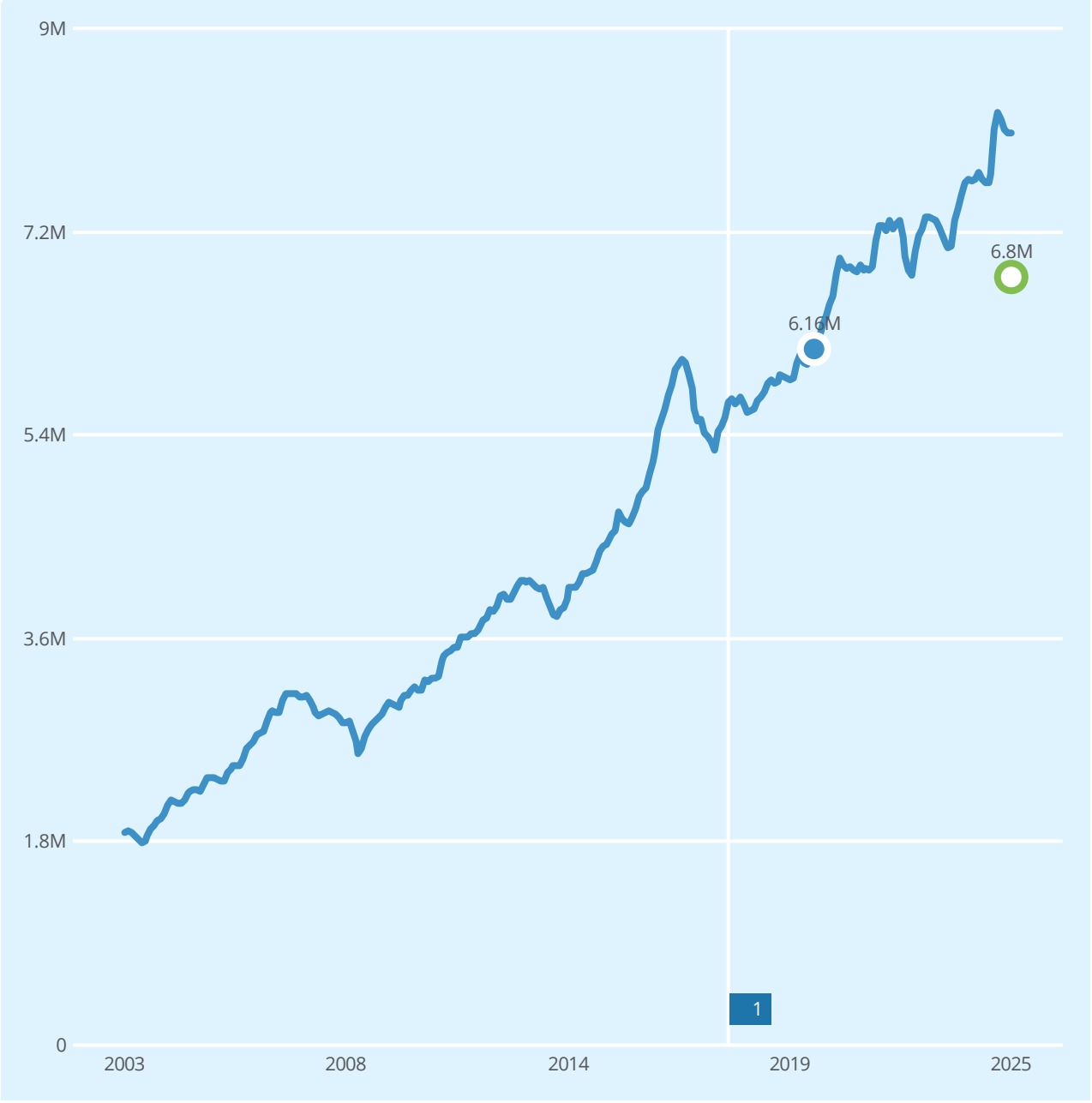
Boligen ligger i den prisbelønte Aspelin Ramm-bygningen som ble ofført i 2020. Designet av den anerkjente arkitekten Reiulf Ramstad. Utmerket beliggenhet - midt i smørøyet. Her får du svært gjennomtenkte og kvalitetsmessige materialvalg, herunder et delikat baderom, lekkert kjøkken og mye mer. I tillegg til fransk balkong får du eksklusiv bruksrett på takterrasse på 17kvm med hageparsell. Leiligheten har også balansert ventilasjon og er bygget etter TEK17.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.02.2024		29.02.2024	-	221 829	-	221 829	2
09.06.2020		09.06.2020	-	6 160 000	-	6 160 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 2 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

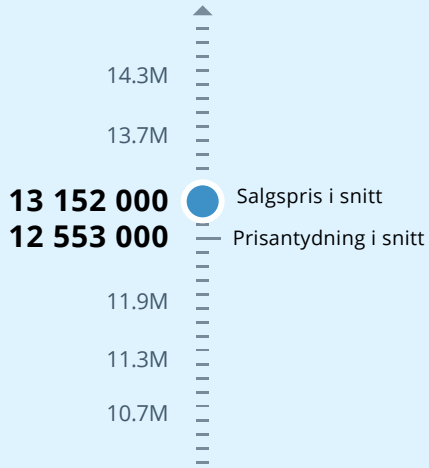


Annonsene har i snitt ligget ute i

26
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 2 grunnkrets siste 9 mnd

19
leiligheter solgt

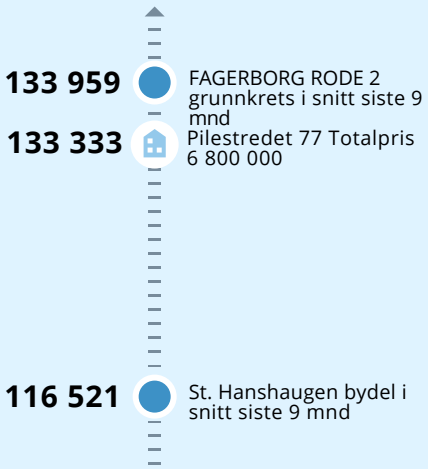


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 6% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92250187

Selger 1 navn
Andreas Ortmann Jaunsen

Gateadresse
Pilestredet 77

Poststed	Postnr
Oslo	0354

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.: 7264616

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: 92250187

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: I garasjen har det vært tilsig av fukt. Jeg er usikker på hva status er nå, men det er visst nok gitt utvidet garantiperiode for dette av utbygger. Dette håndteres av Styret.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var lekkasje i glasstak i trappeoppgang P77, men dette ble utbedret i 2021/22 av utbygger under garantien.

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

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

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: Montering av spotllysskinner i tak på soverom og stue

Arbeid utført av: Fagerborg Elektriske AS

Filer

NHO 5 Sikre Sluttkontroll .pdf | NELFO_Samsvarserk_bolig_SIGN.pdf.pdf | NELFO_Risk_sluttk_lav_risik.pdf.pdf

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

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

Document reference: 92250187

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

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

Document reference: 92250187

Tilleggskommentar

Sameiet endrer til nytt forsikringsselskap (Gjensidige) fra 3. april. Jeg har ikke tilgang til ny polisenr.

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 forsikringspremie er 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: 92250187

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Jaunsen	bb47c5c1bbf70e9271168252 4218ca65c95879a4	03.04.2025 06:10:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92250187

- 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

Tilstandsrapport

Pilestredet 77, 0354 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 126, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 19.08.2024 **Rapportdato:** 23.08.2024 **Oppdragsnr.:** 16520-24147 **Referansenummer:** VX1931

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

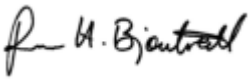
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig



Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig og praktisk innredet 2-roms eierseksjon i 4. etasje.

Nåværende eier overtok leiligheten som ny i 2020.

Leiligheten holder god kvalitet på flater og utstyr. Det er ikke er noen kommentarer til utførelsen ei heller registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

Entreprenørens garanti løper i 5 år - fra juni 2020.

2-roms eierseksjon - Byggeår: 2020

Gå til side

UTVENDIG

* Boligblokk i betong-, elementdekker og trekonstruksjoner.
* Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte masser.
* Grunnmur i betong.
* Yttervegger av betong og bindingsverk, som utvendig er forblendet med teglstein.
* Vinduer og dører til Fransk balkong med isolerglass.
* Entredør med brann- og lydklassifisering.
* Elementdekker som etasjeskillere.
* Flatt tak som er tekket med papp/folie.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Gå til side

VÅTROM

Flislagt og godt utstyrt bad fra byggeåret.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

* Balansert ventilasjon, med avtrekk i bad og kjøkken.
* Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i gangen og med overløpsrør til badet.
* Avløpsrør av plast.
* Varmt vann og radiatorer samt vannbåren gulvvarme i badegulvet, som er tilknyttet fjernvarmeanlegg.
* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg som er fra byggeåret.

Lovlighet

Gå til side

2-roms eierseksjon

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra tegningene:
Gang mellom soverom og badet er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel. Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Gang. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Arealer

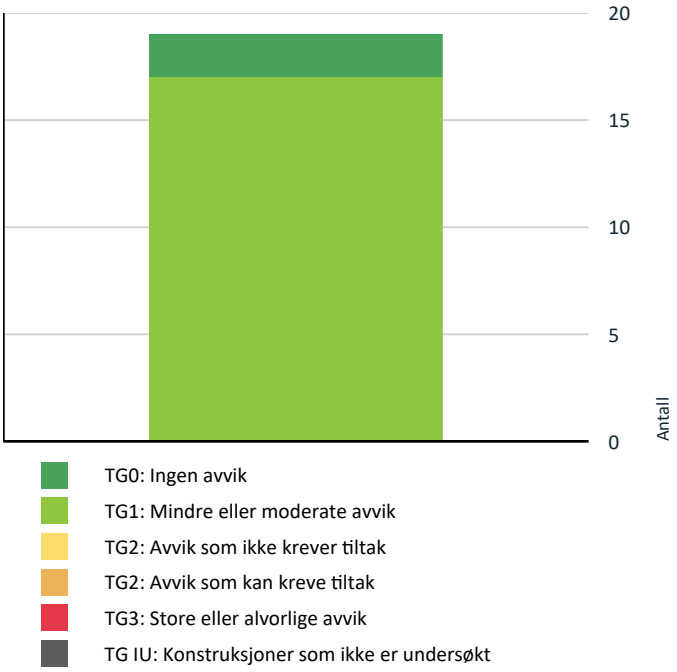
Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstmannen ikke har fått kopi av.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

2-roms eierseksjon

Tilstandsrapport

2-ROMS EIERSEKSJON

Byggeår
2020

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Bygget ble ferdigstillet i 2020, og periodisk vedlikehold har ikke vært særlig aktuelt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra byggeåret.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ingen unormale avvik registrert.

TG 1 Dører

* Brann- og lydklassifisert entredør.

* 2 dører til Fransk balkong med isolerglass, fra byggeåret.
Vindusglass er ok og det ble ikke observert punkteringer.
Ingen unormale avvik registrert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Det medfølger andel av takterrasse på ca 17 m², inkludert blomsterkasse på den ene siden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Gulv med 1-stavs eikeparkett og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:
Vegger med malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskillere av antar elementdekker og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvene i stue/kjøkken og soverom ble ved befaringen nivellert med laser.
Høydeforskjeller var innenfor standardens krav til avvik.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Malte, profilerte skyve dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entre/gang og soverom.
Skyvedørsgarderobe i gangen.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad fra byggeåret/2020.
Det er varmekabler gulvet og downlights i himlingen samt vannrør som er lagt rør-i-rør.

Badet ble bygget nytt i 2020 og det er utstedt ferdigattest for boligen/bygget. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabler.

Det ble målt nivåforskjell på 35 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig klemring, det er støpt helt inntil klemringen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

* Bad med heldekkende servant, speil, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

* Opplegg for vaskemaskin i skyvedørsgarderobe i gangen, med waterguard/aquastop.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Flislagt bad fra byggeåret/2020.
Det er varmekabler i gulvet.
Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør.

Ferdigattest for boligene i sameiet, og det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført. Hulltaking kan unnlates dersom badet er nyere enn 5 år og med dokumentasjon.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen. Underlimt kjøkkenbeslag i heltre benkeplate. Avtrekksvifte. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap. Det er montert waterguard/aquastopp.

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer er fra byggeåret/2020.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i gangen, med overløpsrør til badet.

Stoppekran i fordelerskap/kjøkkenbenk.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert avtrekksventilasjon, med avtrekk i stue/kjøkken, avtrekk fra kjøkken, gang og bad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiator og varmtvann tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme i badegulvet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Andre installasjoner

Downlights i entre/gang og bad, lamper fungerer.

Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg, som er fra byggeåret.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.
Leiligheten er sprinklet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

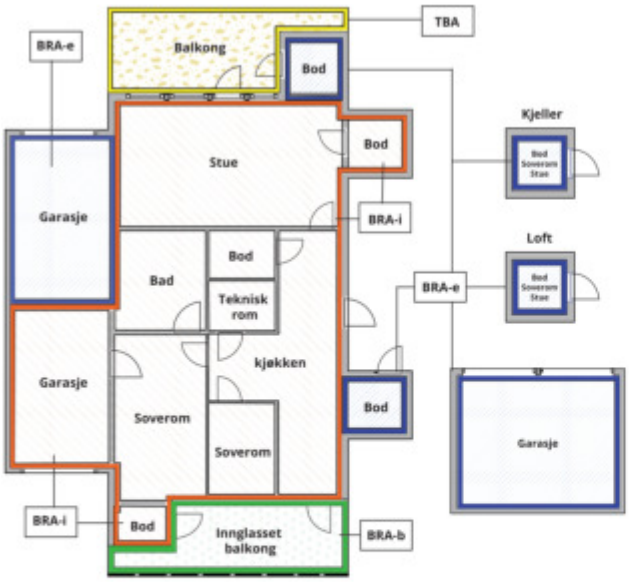
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms eierseksjon

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	51			51	
Kjeller		5		5	
SUM	**51**	**5**			
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entre/gang, soverom, gang, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boligblokk over 6 plan + kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje og har atkomst via heis eller trapp.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, soverom, gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde i stue er 2,70 m.

Fransk balkong ved stue og soverom.

Det medfølger:
- Kjellerbod merker "Snr 24 tb" på 5,2 m².
- Andel av takterrasse på ca 17 m², inkludert blomsterkasse på den ene siden.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vedrørende avvik fra tegningene:
Gang mellom soverom og badet er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel. Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Gang. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget ble ferdigstillet i 2020

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms eierseksjon	51	0

Kommentar

2-roms eierseksjon	Alt innvendig areal i leiligheten er vurdert som P-rom/P-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Andreas Ortmann Jaunsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	126		24	2464.1 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Pilestredet 77

Hjemmelshaver
Andreas Ortmann Jaunsen

Kommentar
Felles tomt for sameiet.

Boligselskap
Pilestredet 77-79
eierseksjonssameie

Eierandel
51 / 5041

Felles gjeld:
Kr. 3 000 01.08.2024

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99

Organisasjonsnr
924372796

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Fagerborg og ved Stensparken med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.
Gateparkering, området har beboerparkering.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidede fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 3.045,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 2.041,-fjernvarme med kr 390,-, ventilasjon med kr 122,- og TV/internett med kr 492,- samt vanlige poster for boligsameier.

Vedrørende akontobetaling av fjernvarme: Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig / kvartalsvis mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader.

Bebyggelsen

Pilestredet 77-79 eierseksjonssameie består av i alt 94 seksjoner, fordelt på 59 boligseksjoner og 35 næringsseksjoner.
Bygningen ble ferdigstillet i 2020 og er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 924 372 796 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

Sameiet har egen hjemmeside: https://vibbo.no/pilestredet-77-79

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen/bygget, datert 27.11.2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
TRYG	7264616			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen/bygget, datert 1.12.2021	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

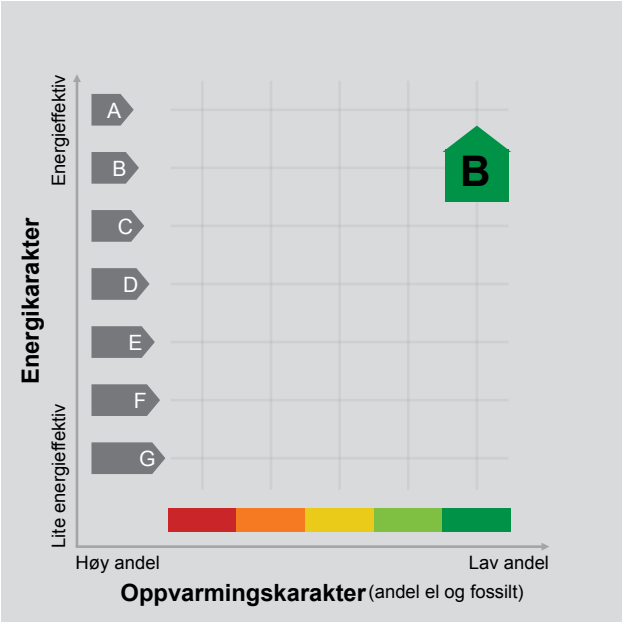
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VX1931

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet 77
Postnummer	0354
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	126
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300620722
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-13620
Dato	22.08.2024



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)

- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

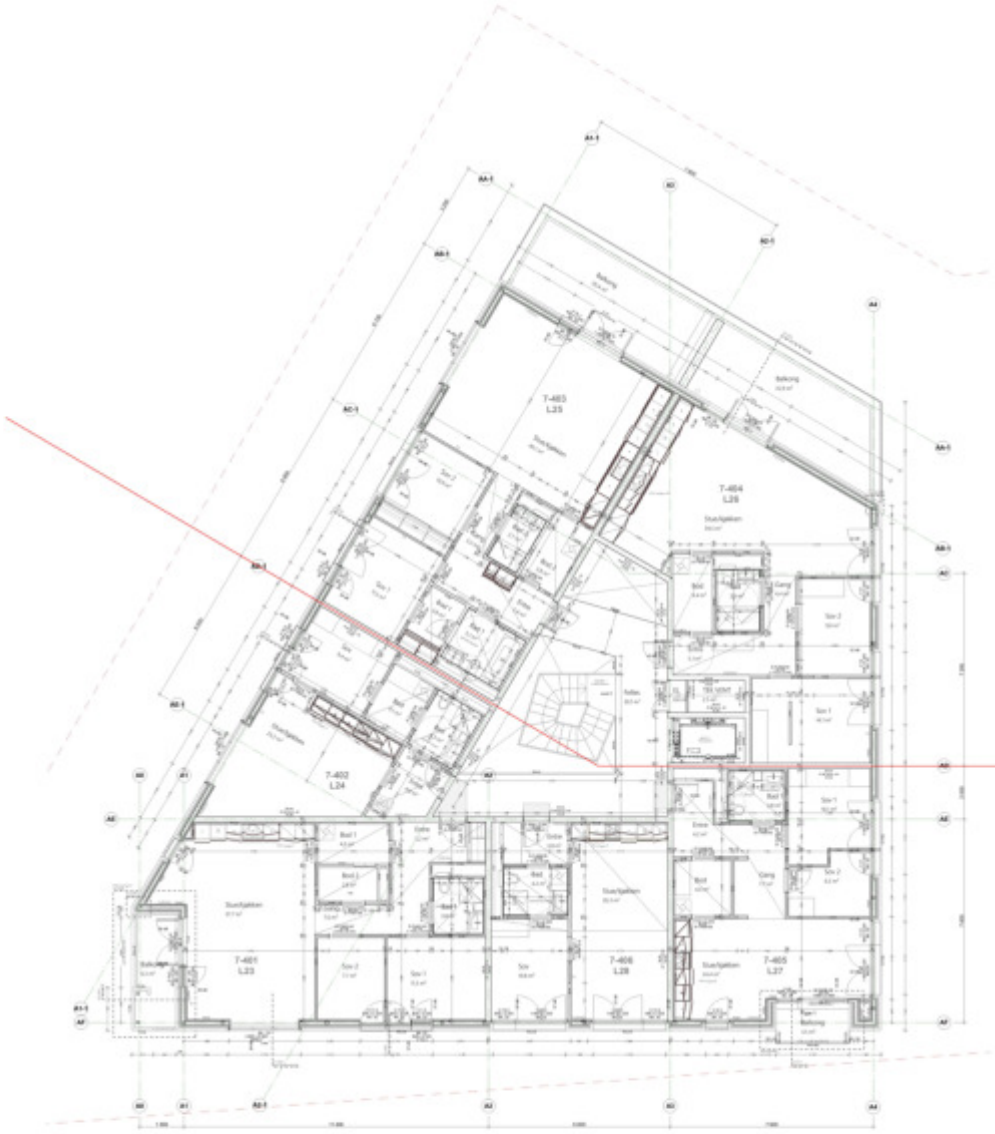
Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Tegningsnr.: A20-140

Tegningsnavn: Plan 4etg P77

Prosjektert i henhold til:

Premisedokument brann	Utstedt/Revidert dato:	Rev.nr.iht. uttalelse fra Multiconsult
Premisedokument prosjekt	Utstedt/Revidert dato:	Rev.nr.iht. uttalelse fra Multiconsult
Premisedokument byggingsfysikk	Utstedt/Revidert dato:	Rev.nr.iht. uttalelse fra Norconsult

Heppkjører:

ID	Heppkapasitet (kg)	mm
B+0.01	160 kabelvog	150
B+0.02	200 kabelvog	200
B+0.04	250 kabelvog	250
B+0.04.1	250 kabelvog + 160 kabelvog	250
B+0.04.2	250 kabelvog + 160 kabelvog	600
B+0.06	600 kabelvog	600
H-01		90
H-01	10 gipsv. + 75 stenderhøyv. + 13 gipsv.	90
H-02		90
H-02	10 gipsv. + 100 stenderhøyv. + 13 gipsv.	126
H-03	70 stenderhøyv. + 13 gipsv.	83
H-06	10 gipsv. + 100 stenderhøyv. + 13 gipsv. + 13 gipsv.	136
H-08	10 gipsv. + 13 GSB + 100 stenderhøyv. + 13 gipsv.	136
H-10	70 stenderhøyv. + 13 GSB + 13 gipsv. + 13 gipsv.	109
H-11	70 stenderhøyv. + 13 GSB + 13 gipsv. + 10 fls	105
H-12	70 stenderhøyv. + 13 GSB + 13 gipsv. + 13 gipsv.	109
H-14	10 gipsv. + 13 GSB + 100 stender + 13 gips + 10 fliser	151
H-15	10 gipsv. + 100 stenderhøyv. + 13 gipsv. + 10 fliser	136
H-16	10 fliser + 13 gipsv. + 100 stenderhøyv. + 13 gipsv. + 13 fliser	152
H-18	70 stenderhøyv. + 13 gipsv. + 13 gipsv. + 10 fliser	109
H-20	10 gipsv. + 100 stenderhøyv. + 13 gipsv. + 13 gipsv. + 10 fls	149
H-21	10 gipsv. + 100 stenderhøyv. + 13 GSB + 13 gipsv. + 13 gipsv. + 10 fls	169
H-22	10 gipsv. + 13 gipsv. + 100 stenderhøyv. + 13 GSB + 13 gipsv. + 10 fls	191
H-24	10 gipsv. + 13 GSB + 100 stenderhøyv. + 13 GSB + 13 gipsv. + 10 fls	169
H-25	10 gipsv. + 13 GSB + 100 stenderhøyv. + 13 gipsv. + 13 gipsv.	191
H-26	10 fliser + 13 gipsv. + 50 stenderhøyv. + 100 stender usolert	223
H-30	pusk + 200 lava betelstein + pusk	250
H-31	125 lava betelstein + pusk	137
H-71	20 stål + 100 stenderhøyv. + 65 stål	130
H-72	20 stål + 100 stenderhøyv. + 13 GSB + 13 gipsv. + 10 fls	157
H-73	198p +14gips +13GSB +100stenderhøyv.+13GSB +14gips +198p	170
H-74	198p +14gips +13GSB +148stenderhøyv.+13GSB +14gips +198p	219
FU-02	50 stenderhøyv. + 13 gipsv.	81
FU-04	50 stenderhøyv. + 13 GSB + 13 gipsv.	13
FU-05	70 stenderhøyv. + 13 GSB + 13 gipsv. + 10 fls	105
FU-06	70 stenderhøyv. + 13 gipsv. + 13 gipsv.	96
FU-11	100 stenderhøyv. + 13 gipsv. + 13 gipsv. + 98 stender + 50 kapitäl	272
FU-12	100 stenderhøyv. + 13 gipsv. + 13 gipsv. + 98 stender + 50 hill	147
FU-13	48 stenderhøyv. + 13 GSB + 13 gipsv. + 10 fls	83
FU-15	70 stenderhøyv. + 13 GSB + 13 gipsv. + 10 fls	105
FU-21	22 terrassedekk + 19 oppfrysing	97
FU-22.1	22 terrassedekk + 250 oppfrysing + 22 terrassedekk	369
FU-22.2	22 terrassedekk + 500 oppfrysing + 22 terrassedekk	800
FU-01	102.5 tregl + 54 luftlag + 50 mursteln + 9 fyrsk + 198 stenderhøyv + dampsperre + 48 stenderhøyv + 13 gips	407
FU-02	102.5 tregl + 54 luftlag + 50 mursteln + 9 fyrsk + 48 isol.	236
FU-03	50 kapitelkledning + 38 luftlag + 1 undersperre + 15 stenderhøyv.+ 80 isolasjon + dampsperre + 50 stenderhøyv.+ 13 gips	301
FU-05	102.5 tregl + 30 luftlag + 148 stender usolert	281
FU-06	102.5 tregl	133
FU-07	9 fyrsk + 54 luftlag + 50 mursteln + 9 fyrsk + 198 stenderhøyv + dampsperre + 48 stenderhøyv + 13 gips	310
FU-08	102.5 tregl + 54 luftlag + 50 mursteln + 9 fyrsk + 198 stenderhøyv + 148 stenderhøyv + dampsperre + 48 stenderhøyv + 13 gips	600
FU-10	40 kapitler + 3 sort LIN vindsperre + 38 isol + 9 OSJ + 9 OSJ + 148 stenderhøyv + dampsperre + 48 stenderhøyv + 13 gips + 10 fliser	397
FU-11	40 kapitler + 3 sort LIN vindsperre + 38 isol + 9 OSJ + 9 OSJ + 148 stenderhøyv + dampsperre + 48 stenderhøyv + 13 gips + 10 fliser	419
FU-12	40 kapitler + 3 sort LIN vindsperre + 75 stenderh	178
FU-13	102.5 tregl + 54 luftlag + 50 mursteln + 9 fyrsk + 198 stenderhøyv + dampsperre + 48 stenderhøyv + 13 GSB + 13 gips	419
FU-22	40 kapitler + 3 sort LIN vindsperre + 38 isol + 9 OSJ + 9 OSJ + 148 stenderhøyv + dampsperre + 48 stenderhøyv + 13 gips	399
FU-23	40 kapitler + 3 sort LIN vindsperre + 38 isol + 9 OSJ + 9 OSJ + 148 stenderhøyv + dampsperre + 48 stenderhøyv + 13 gips + 10 fliser	399
FU-24	40 kapitler + 3 sort LIN vindsperre + 38 isol + 9 OSJ + 9 OSJ + 148 stenderhøyv + dampsperre + 48 stenderhøyv + 13 gips + 10 fliser	247
FU-25	3 gatmurpanel stål + 30 luftlag + 15 isol + 1 undersperre + 50 HPS + 248 kabelvog	369
FU-26	3 gatmurpanel stål + 30 luftlag + 15 isol + 1 undersperre + 50 HPS + 150 kabelvog	250
FU-27	102.5 tregl + 54 luftlag + 50 mursteln + 9 fyrsk + 198 stenderhøyv + dampsperre + 150 stender + 13 gips	412
FU-28	102.5 tregl + 60.5 luftlag + 98 stenderhøyv + 9 OSJ + 9 OSJ + 38 isol + sort LIN vindsperre + 60 kapitler	399
FU-29	200 kabelvog + 125 lava betelstein + pusk	337
FU-30	102.5 tregl + 54 luftlag + 50 mursteln + 9 fyrsk + 198 stenderhøyv + dampsperre + 98 stenderhøyv + 48 stender + 60 kapitler	532
FU-31	102.5 tregl + 54 luftlag + 50 mursteln + 9 fyrsk + 198 stenderhøyv + dampsperre + 48 stenderhøyv + 48 stender + 60 kapitler	482
FU-32	102.5tregl + 54luftlag + 50mursteln + 9fyrsk + 148stenderhøyv + dampsperre + 98stenderhøyv + 148stender + 1 stender + 60kapitler	679
FU-33	102.5 tregl + 54 luftlag + 50 mursteln + 9 fyrsk + 198 stenderhøyv + dampsperre + 48 stenderhøyv + 22 stk	416
FU-34	102.5 tregl + 54 luftlag + 50 mursteln + 9 fyrsk + 198 stenderhøyv + dampsperre + 48 stenderhøyv + 13 gips + 70 fls	417

Vinduer og ytterdører detaljer:

ID		VD	HD
D 3	(ytterhjul)	A71-304	
D 5		A71-305 (8 kabling)	
		A71-306 (tre kabler)	
D 7		A71-310	
V 40		A71-340	
D 61	(ytterhjul)	A71-361	
D 62	(ytterhjul)	A71-314	
D 67	(ytterhjul)	A71-315	
D 68			
V 1 + V 1.1		A71-301	
V 1.1 + V 1.2			
V 1.2 + V 1.3		A71-311/305	
V 1.3 + 198.48		A71-311/305	
V 1.3 + 198.47		A71-305	
V 1.3 + V 40		A71-305/340	A71-305
V 40 + V 40			
V 40 + V 41			
V 41 + V 42		A71-305/306	
V 42 + V 43		A71-306	A71-311/305
V 43 + V 44		A71-313	
V 44 + V 45			
V 45 + V 46		A71-311	
H2-01	(ytterhjul)	A71-370	
H2-02	(ytterhjul)	A71-371	
H2-07	(ytterhjul)	A71-377	
V 46	(ytterhjul)		
H2-08		A71-316	
H2-09		A71-317	
H2-10		A71-317 + A71-327	
H2-11		A71-317	
SP-01		A71-384	A71-383
		A71-382	
SP-02		A71-386	A71-385
		A71-388	
SP-03		A71-392	
SP-04		A71-393	
SP-05		A71-394	

Vindusgruppen:

ID	Beskrivelse
A-01	vindu/dør/ramme/dekke
A-02	gjennom forming
A-03	250mm isolering (fullstendig mineralull)
A-04	Glass/ EPS isolering
A-05	sjalettforming i fellesareal
A-07	gips forming
A-08	sjalettforming i selgbolter
A-09	vurt fullert gipsa forming
A-10	vegg forming
A-11	utkastlist forming i vatt 150mm mineralull + 2x13 mm gips
A-12	Fuggrene forming i kjellervn til naboeiendommen

NB! ALLE MÅL MÅ TAS PÅ STEDET.

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekteringsgruppen:

ARK LARK	Haraldrud Rasmussen Arkitekter	
RIB	Bonebakker	
RIB	Viborg og Bjørn Madsø	
RIB	Prosjekt og Kvale Justnes	
RIBr	Bright	
RIBr	Firefly	
BYGT	Rambøll AS	
RIMu	Multiconsult	
RIMu RIMp	Multiconsult	

Byggherre:

Aegaliv Ramm Eiendom

Prosjekt:

Pilestredet 77-79

Prosjekt nr.: 2015-18

Leilighetsnr.:

Fase: AS BUILT

Tegningsnavn: Plan 4etg P77

Dato: 03/10/2016

Målestokk: 1:100 (A1) (A3)

Tegnet av: Sign.: MR Kontrollert av: LHP

Tegningsnr.: A20-140

Revisjon nr.:

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

7992264 2972/24 16.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.08.2024.

Boligselskap:	2972, Pilestredet 77-79 Es	
Organisasjonsnr:	924.372.796	
Eier:	Andreas Ortmann Jaunsen	Rossana Jaunsen
Leieobjekt:	24	
Seksjonsnummer:	24	
Adresse:	Pilestredet 77, 0354 OSLO	
Hjemmeside:	https://vibbo.no/pilestredet-77-79	

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 7264616.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasje følger ved salg av boligen, ved salg påløper det et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldene prisliste.
- Eventuelt salg av parkeringseksjon til andre enn eier av boligseksjon krever styrets samtykke.
- Utbygger er Aspelin/Ramm, Pilestredet 77-79 AS.
- Energiavregning: Techem Norge AS
- Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig / kvartalsvis mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader.
- Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (16.08.24)
* OBOS01-98208220438	A	237.046,-	9 år 4 md.	12		Flyt	7,60%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.045,– pr. md.
Herav:

Fjernvarme	390,-
Felleskostnader	2.041,-
Ventilasjon	122,-
TV/internett	492,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	50,-	38,-	7.340,-	2.904,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98208220438	2.768,-	35,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Linge tlf.22 98 89 33 ev. pr. e-post: tea.linge@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PILESTREDET 77-79

(Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet)

1. INNLEDNING

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

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

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

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

1.5. Husordensreglene skal anses som en del av vedtektene.

2. FELLESAREAL

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

2.2. Sykler skal plasseres på sykkelparkeringen.

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

2.4. Alle postkasser skal ha postkasseskilt.

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

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

3. TERRASSER/BALKONGER OG FASADE

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

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

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

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

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

4. RO OG ORDEN

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

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

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

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

5. HUSDYR

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

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

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

6. SØPPEL

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

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

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

7. MELDEPLIKT

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

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

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

8. BRUK AV FELLESAREAL PÅ TAKTERRASSENE

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

8.2. Ved røyking skal fremsatte askebegre benyttes.

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

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

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

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

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

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

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

8.10. Alt søppel skal medbringes når man forlater taket.

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

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

9. BOD

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

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

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

9.4. Fuktsensitive eiendeler bør ikke lagres i bodene.

10. BRUK AV SEKSJONENE

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

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

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

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

11. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

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

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

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, FORMÅL, ANTALL SEKSJONER

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

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

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

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

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

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

2. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

3. BRUKEN AV SEKSJONER (BRUKSENHETER) OG FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

Eierne av Boligseksjonene skal dekke kostnader som bare eller i det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

6. STYRET

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

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

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

7. VALGKOMITE

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

til styrerepresentanter.

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

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

8. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

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

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

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

årlige felleskostnadene.

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

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

9. REVISJON OG REGNSKAP

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

10. FORRETNINGSFØRER

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

11. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER M.V.

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

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

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

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

12. SÆRLIGE REGLER VEDRØRENDE TERRASSER SAMT FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

13. BEBOERUTVALG

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

14. MISLIGHOLD - PÅLEGG OM SALG - TVANGSFRAVIKELSE

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

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

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2972
Pilestredet 77-79 Es

Velkommen til årsmøte i Pilestredet 77-79 Es

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Pilestredet 77-79 Es

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Denstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 2972 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Budsjett for sosiale tiltak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Kari Barlaup Vahabzadeh

Saksinformasjon: Ønske om tiltak for å styrke fellesskapet i sameiet

Styrets innstilling

Forslaget støttes

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Beboernavn legges inn i callinganlegget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Hilde Nancy Skaug

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Vedtektsendring - Utleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Unni Astad

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Vedtektsendring – Orden

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Donatella De Paoli

Saksinformasjon:

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Vedtektsendring - Informasjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Donatella De Paoli

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Vedtektsendring - Styreleder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Unni Astad

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Vedtektsendring - Styreleder (motforslag)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Kari Barlaup Vahabzadeh, Lars Haukaas og Anna Eldøy

Saksinformasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Forslaget støttes

Forslag til vedtak
Forslaget om å endre vedtektene avvises.

Sak 13
Ny valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Donatella De Paoli

Saksinformasjon: Innspill til ny valgkomitè som representerer alle gårdene

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 14

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 139 640.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 139 640.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henning Denstad
  Viser til Valgkomiteens innstilling.

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

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

Vedlegg

1. Forslag fra VK til styret 2024.pdf

Sak 16

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av valgkomite for kommende år.

Valgkomiteens nåværende sammensetning:

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

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

Styrets innstilling
Forslaget støttes. Saken behandles sammen med Sak 13.

Forslag til vedtak
Valgkomiteen gjenvelges for ett år.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
216 126

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

Pilestredet 77-79 Es har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 643 336. Dette er en positiv utvikling fra 2022.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 287 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av låssystemet.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilestredet 77-79 Es.

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

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

Budsjettet er basert på 11,30 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

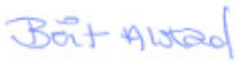
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 06.05.2024
Styret i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
LADEINNTEKTER EL-BIL

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

NOTE: 4
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 5
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 6
STYREHONORAR

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

NOTE: 7
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 8
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 9
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 10
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-880 645
SUM INNTEKTER	**-880 645**
KOSTNADER	
Administrasjon	46 823
Fjernvarme	659 263
SUM KOSTNADER	**706 086**
SUM ENERGIAVREGNING	**-174 559**

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7264616. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Sak til Årsmøtet fra Valgkomiteen

I BAKGRUNN

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

II STYRETS SAMMENSETNING

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

Styrets sammensetning 2023/2024

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

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

Vurderingskriteriene:

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

Kriteriene valgkomiteen legger til grunn:

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens forslag til styrets sammensetning:

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

III VALGKOMITEEN

Valgkomiteens sammensetning:

Lars Haukaas – koordinator (79B)

Kari Barlaup Vahabzadeh – medlem (77)

Anna Eldøy – medlem (79A)

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

Valgkomiteens forslag til komiteens sammensetning:

Valgkomiteen gjenvelges for et år.

IV Honorar til styrets medlemmer

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

Vedlegg

Informasjon om forslag til nytt styremedlem, Andreas Jaunsen

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Pilestredet 77-79 Es

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

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anda Blay.

Møtet ble åpnet av Henning Denstad.

Konstituering

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

   Forslag til vedtak:
   Henning Denstad er valgt.

   Vedtak: valgt

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

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

   Vedtak: godkjent

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

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

   Vedtak: valgt

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

   Vedtak: godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedtak: godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Budsjett for sosiale tiltak

Saksframstilling:
Forslagstiller: Kari Barlaup Vahabzadeh

Saksinformasjon: Ønske om tiltak for å styrke fellesskapet i sameiet

Styrets innstilling

Forslaget støttes

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

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

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

7. Beboernavn legges inn i callinganlegget

Saksframstilling:
Forslagstiller: Hilde Nancy Skaug

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

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

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

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

9. Vedtektsendring - Utleie

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

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslaget

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

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

Vedtak: forslag trekkes i fra forslagstiller

10. Vedtektsendring – Orden

Saksframstilling:
Forslagstiller: Donatella De Paoli

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

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

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

Vedtak: Ikke vedtatt, saken tas til orientering

11. Vedtektsendring - Informasjon

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

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

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

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

12. Vedtektsendring - Styreleder

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

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

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

Vedtak: Saken ble trukket i møtet.

13. Vedtektsendring - Styreleder (motforslag)

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

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

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

Styrets innstilling:
Forslaget støttes

Forslag til vedtak: Forslaget om å endre vedtektene avvises.

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

14. Ny valgkomité

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

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

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

Vedtak: sak trekkes i fra forslagstiller

15. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 139 640.

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 139 640.

Vedtak: enstemmig vedtatt

15. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

16. Valg av valgkomite

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

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen gjenvelges for ett år.

Vedtak: valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.:19.30
Protokollen signeres av

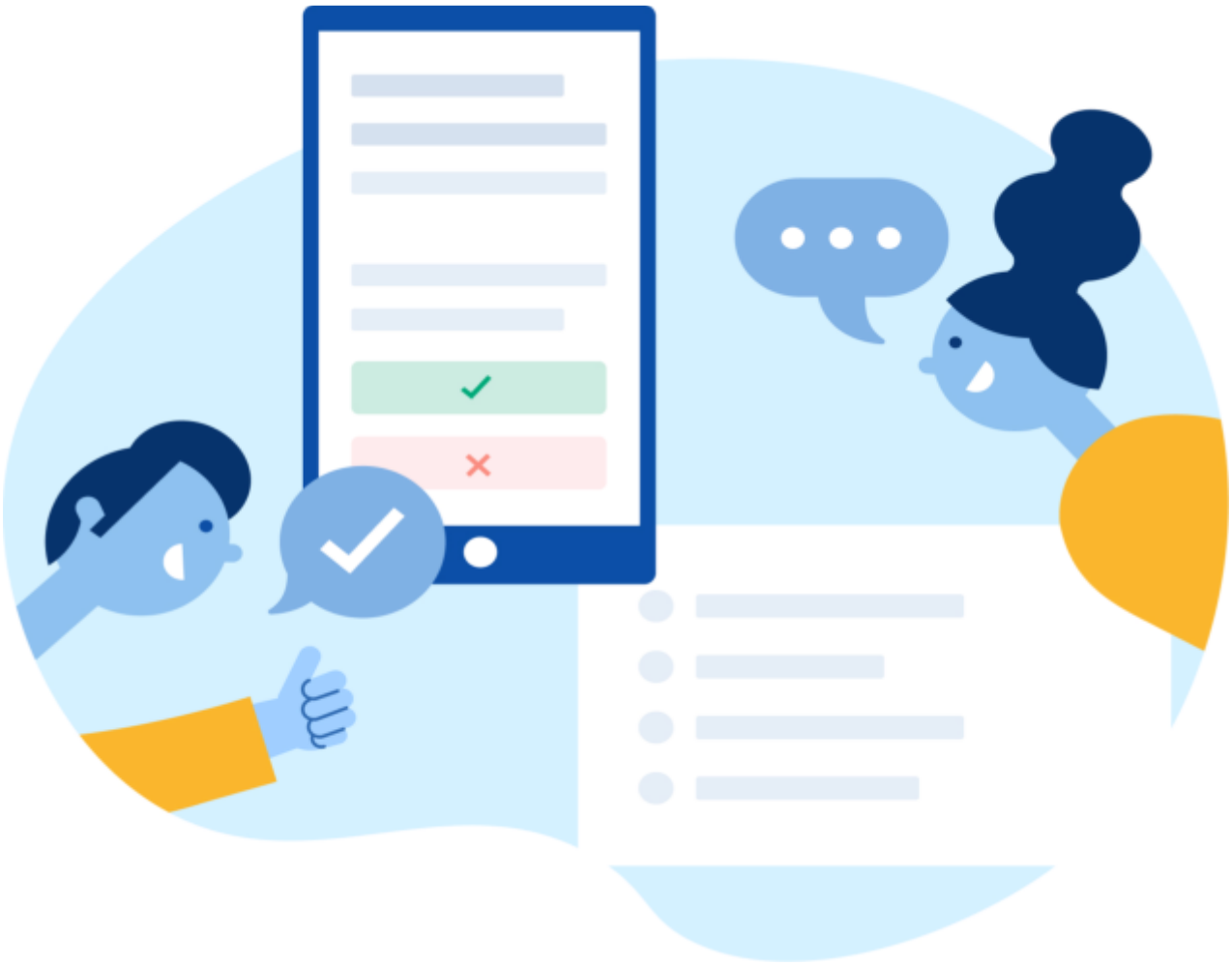
Møteleder
Navn: Henning Denstad /s/

Fører av protokollen
Navn: Anda Blay /s/

Protokollvitne
Navn: Anna Eldøy /s/

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2023

Pilestredet 77-79 Es

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2023

Selskapsnummer: 2972

OBOS

Velkommen til årsmøte i Pilestredet 77-79 Es

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2972

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Pilestredet 77-79 Es

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Anna Jahrmann Eldøy velges som protokollvitne.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Montasje av screens

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

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

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anna Jahrmann Eldøy velges som protokollvitne.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Montasje av screens

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

☐ For

☐ Mot

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Pilestredet 77-79 Es

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Montasje av screens

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

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

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

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

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

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

Til å signere protokollen:

Møteleder Henning Denstad /s/

Protokollvitne Anna Jahrmann Eldøy /s/

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Josefines gate 7
0351 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.11.2020
	201609591 - 140 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Priscila Dominguez	

Adresse:	PILESTREDET 77 - 79	Eiendom:	216/126/0/0
Tiltakshaver:	PILESTREDET 77-79 AS	Søker:	REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Pilestredet 77 - 79

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 1.9.2020. Ferdigattesten gjelder tre boligbygg med tilhørende avfallsskur, felles utearealer og parkeringskjeller, samt et serveringsareal på 111 m².

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles etter forurensningsloven.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Priscila Dominguez - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
PILESTREDET 77-79 AS, c/o Aspelin Ramm eiendom, Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Josefines gate 7
0351 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.02.2024
	202109155 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Priscila Dominguez	

Adresse:	PILESTREDET 77 - 79	Eiendom:	216/126/0/0
Tiltakshaver:	PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE	Søker:	REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Pilestredet 77 - 79

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av solskjerming, mottatt 06.02.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

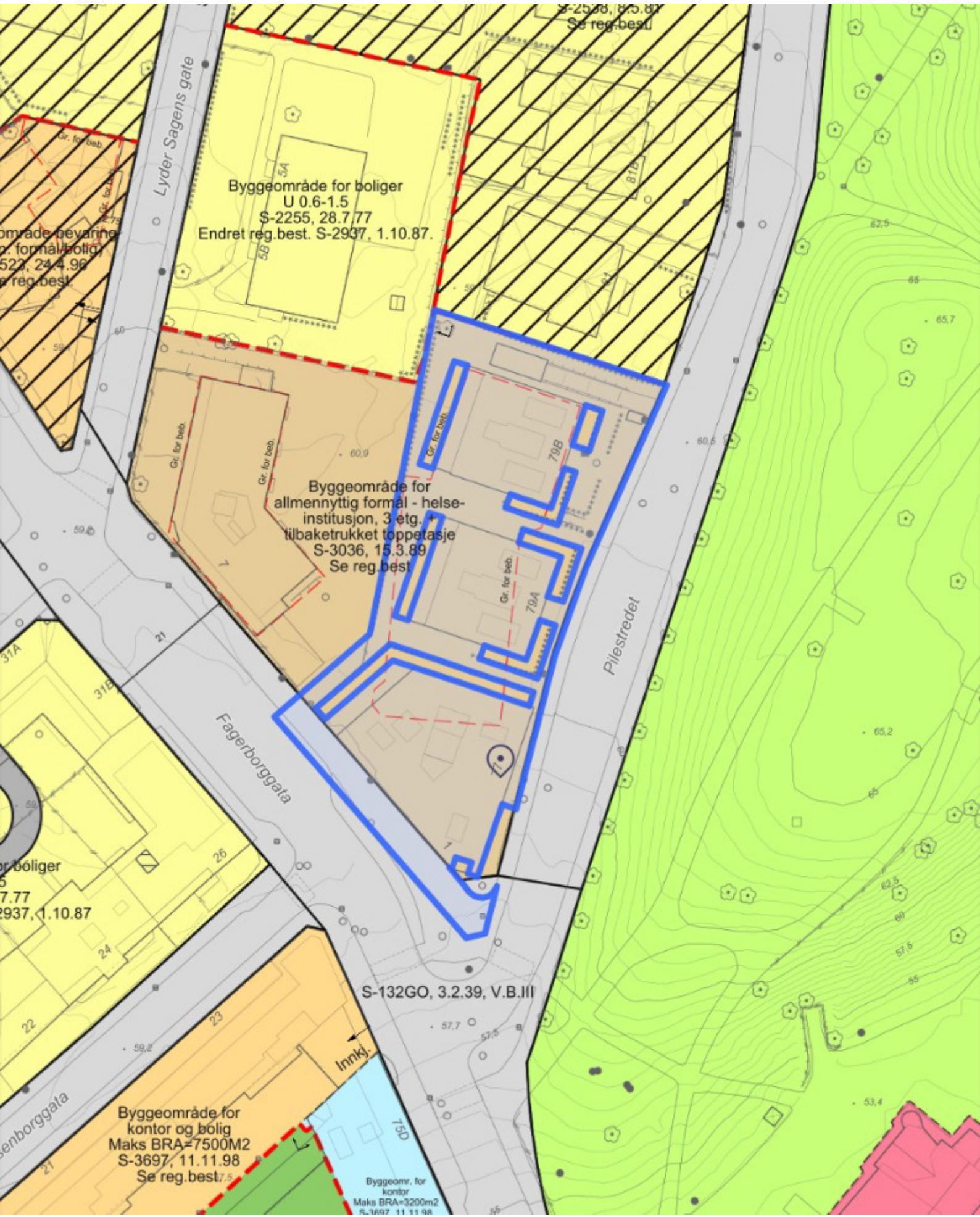
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Priscila Dominguez - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE, PB 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO


Lyder Sagens gate
Byggeområde for boliger
U 0.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87.
Byggeområde for
allmennyttig formål - helse-
institusjon, 3 etg. +
tilbaketrukket toppetasje
S-3036, 15.3.89
Se reg.best
Pilestredet
Fagerborggata
S-132GO, 3.2.39, V.B.III
Innkj.
Byggeområde for
kontor og bolig
Maks BRA=7500M2
S-3697, 11.11.98
Se reg.best.
Byggeomr. for
kontor
Maks BRA=3200m2
Gr. for beb.
5A
5B
79B
79A
75D

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.



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:
Pilestredet 77
Gnr. 216 Bnr. 126 Snr. 24 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0187

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 41 84 43 05

E-post: tor.martin.tinderholt@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