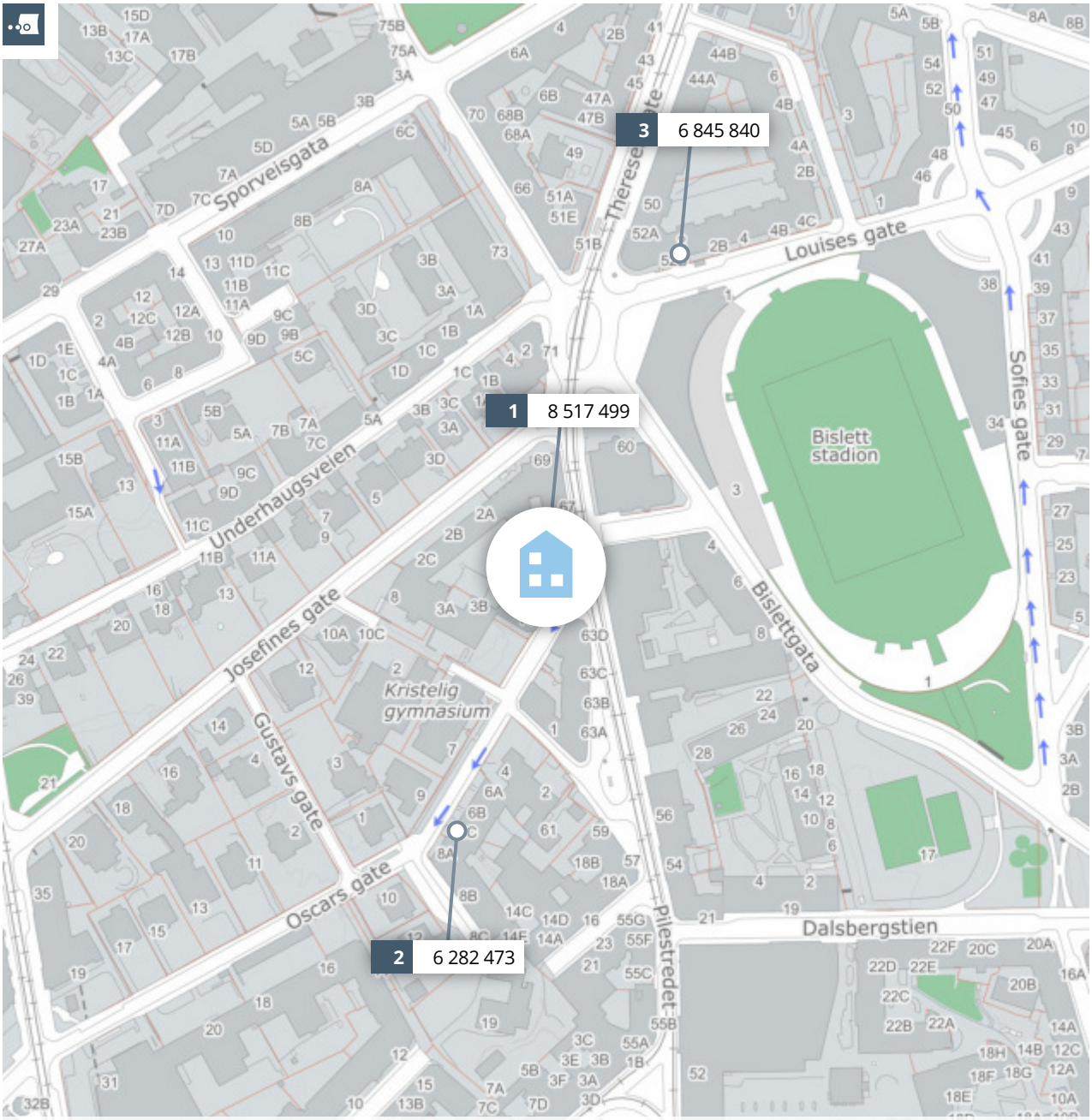
PILESTREDET 65B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Tilstandsrapport
Megler opplysninger
Protokoll årsmøte 2023
Protokoll ex.ord. sameiemøte
Husordensregler Pilestredet 65 SE.pdf
Vedtektere Pilestredet 65 SE.pdf
Ekspidisjons dokument
Ferdigattest
Reguleringskart
Arealbekreftelse
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

PILESTREDET 65 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 04.04.2025

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: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Pilestredet 65 B, 0350 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1897

GNR 214 BNR 280 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 7

Verdivurdert til

6 190 000

120 406	6 310 406	121 346
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	3 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1897

Fellesutgifter	4 969
Formue	59 594
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Pilestredet 65 A 72 m²	1897	3. etg	3 sov	29.10.2024	8 490 000	**8 350 000**	167 499	8 517 499	**118 299**
2	Oscars gate 6 C 49 m²	1937	6. etg	1 sov	21.03.2024	5 500 000	**6 100 000**	182 473	6 282 473	**128 214**
3	Louises gate 2 63 m²	1936	3. etg	1 sov	27.01.2025	6 450 000	**6 650 000**	195 840	6 845 840	**108 664**

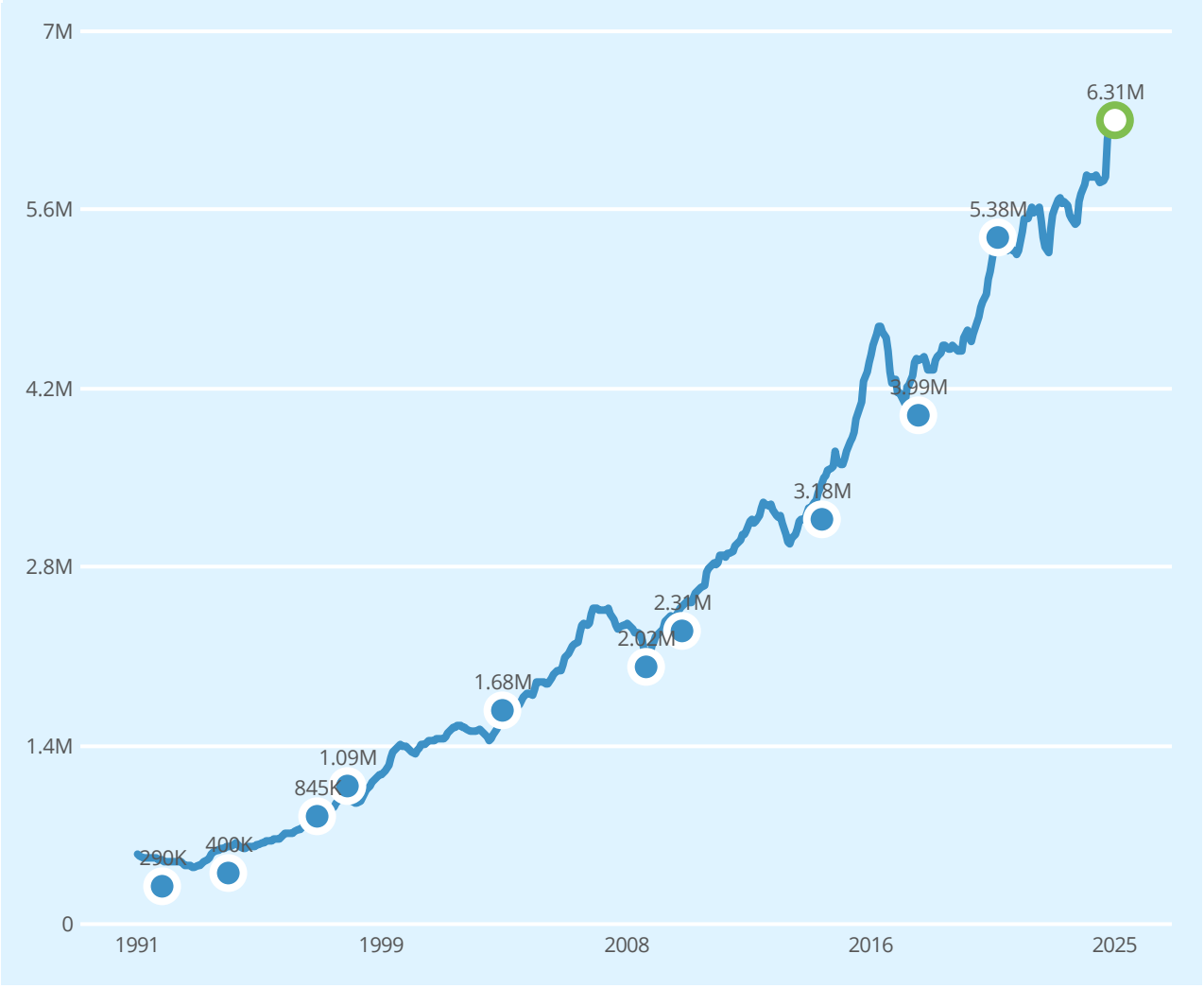
En klassisk og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Bislett. Fra leiligheten har man umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, trening, utdanning og alt av øvrige sentrumstilbud. Kun 3 minutters gange til landets mest populære handlegate, Bogstadveien.

Leiligheten ligger i en høy 2.etasje og byr på god takhøyde, store vinduer og vakre klassiske detaljer som profilerte lister, stukkatur og rosetter.

Kort om:
•Klassiske detaljer som rosett og stukkatur.
•Solrik balkong mot bakgård.
•God takhøyde.
•Peis i stuen som er leilighetens samlingspunkt.
•Svært god lagringsplass i boder.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.02.2021	09.03.2021	28.05.2021	5 200 000	5 300 000	78 499	5 378 499	
26.05.2018	05.06.2018	21.06.2018	3 950 000	3 950 000	42 285	3 992 285	
09.01.2015	13.01.2015	18.02.2015	2 790 000	3 100 000	75 269	3 175 269	
10.03.2010		10.03.2010	-	2 305 000	-	2 305 000	
25.11.2009		25.11.2009	-	1 000 000	-	1 000 000	1
02.12.2008	09.12.2008	09.03.2009	2 190 000	2 000 000	23 991	2 023 991	
03.09.2003		03.12.2003	1 675 000	1 675 000	-	1 675 000	

+4 omsetninger

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

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 7 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 7 grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

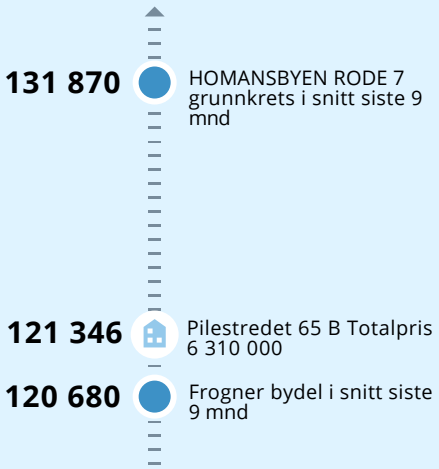


Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250182

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Synne Vorkinn	Hedda Vorkinn

Gateadresse
Pilestredet 65b

Poststed	Postnr
Oslo	0350

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 6250182

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten vannlekkasje fra leiligheten over, da naboen vår overfylte en badebalje. Takstmann fra skadeforsikring var på stedet og fant ingen fuktskader i taket.

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: Kjelleren er en typisk gammel bygårdskjeller, hvor man kan kjenne lukt av fukt. Boden er i bruk, og har ikke hatt noe problem med at ting vi oppbevarer der blir berørt av dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Firmaet utførte oppgradering av skorstein.

Arbeid utført av: PEWI AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250182

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

Beskrivelse: Det ble på bakgrunn av denne tilstandsrapporten gjort oppgradering av skorstein.

Filer

Brannteknisk tilstandsanalyse - Norsk Brannvern - 31.5.2023.pdf

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

Beskrivelse: Sameiet vurderer å selge loftet til en utbygger. Usikker på hva disse midlene vil brukes til rent konkret, men styret vurderer å bruke midlene på diverse oppgraderinger.

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

Beskrivelse: I slutten på 2024 etablerte restaurantkjeden "Digg" seg i første etasjen. Ettersom det tok tid å organisere søppelhåndteringen, opplevde vi for første gang rotter i skråningen i bakgården. Dette ble tatt hånd om og følges videre opp av et skadedyrfirma.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250182

Tilleggskommentar

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: 6250182

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synne Vorkinn	022d1a744affa8688bd1b149803940b1201c98d4	31.03.2025 10:39:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hedda Vorkinn	8907b2b73d225cb206f2a9b76a00fb3dd111a437	31.03.2025 10:47:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250182

- 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Pilestredet 65 B, 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 280, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 **Rapportdato:** 04.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1475 **Referansenummer:** DV1873

Autorisert foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:**

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.



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.



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.



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.



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.



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

Leilighet i 2 etasje. Leiligheten holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler. Takhøyden i stue er 2,94 m. Tregulv på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra kjøkken til nordvest vendt balkong på 3m2. Kjøkkenløsning fra Epoc med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående/integrerte hvitevarer. Leiligheten har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 1986.
Malt inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse og ukjent produksjonsår. Malt balkong dør med 3 lags isolerglass og brystning. Balkongdøren er tofløyet og produsert i 2019.

Nordvest vendt balkong på 3m2 av betong med tremmergulv av trevirke. Rekkverk av smijern.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av tregulv, flis i entre og på bad.
Vegger har overflater av malte platerog malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater og malt trepanel.
Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.
Betong som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue og ett soverom. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.
Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Peis med innsats er installert i stuen. Pipen har vegger mot tilstøtende bolig, pipen er ikke inspisert fra tilstøtende enhet.
Profilerte dører med tre speil. Dørene går bra og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad innredet med dusj nisje med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg i dusjsonen og malte plater på resten av veggene og malte tre panel i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 38 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner (mur). Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte, men ikke til luft under dør. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epoc med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som induksjonstopp og stekeovn. Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin er frittstående.
Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt. Det er ikke montert automatisk vannstopper. Det er et krav i rom med vann installasjoner uten sluk, Det var ikke et krav i byggeåret, men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer
Kjøkken ventilator montert i overskap med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg av kobber vannledninger.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.
Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulv i baderom.
Ca. 120 liters vv tank plassert i tak på badet.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn og lyskilder, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

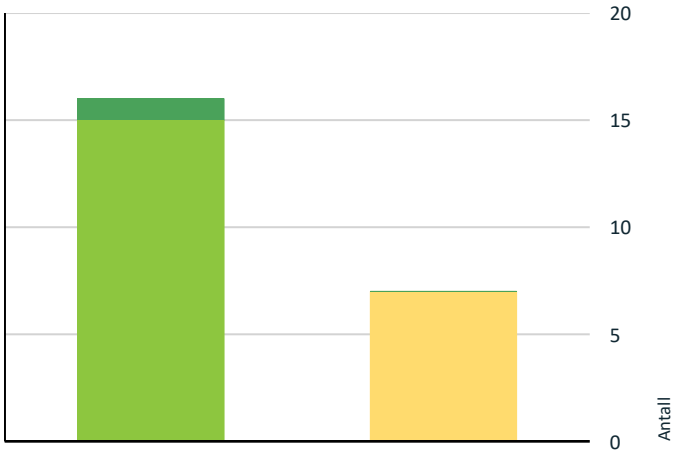
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1897

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er i generelt god stand.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

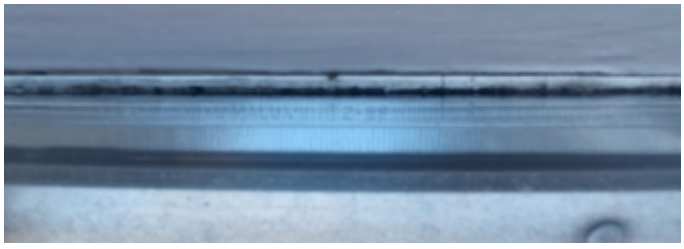
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men synligheten vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Vindu i stuen tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Vinduer må justeres.

Det er grunn til å overvåke tilstanden og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





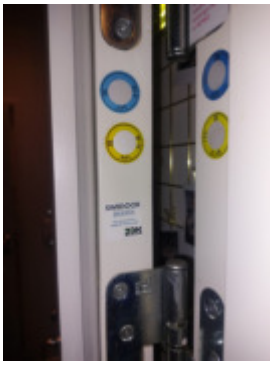
TG 1 Dører

Malt inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse og ukjent produksjonsår. Malt balkong dør med 3 lags isolerglass og brystning. Balkongdøren er tofløyet og produsert i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvest vendt balkong på 3m2 av betong med tremmergulv av trevirke. Rekkverk av smijern.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av tregulv, flis i entre og på bad.
Vegger har overflater av malte platerog malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater og malt trepanel. Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

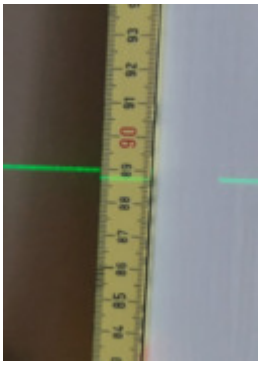
Betong som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue og ett soverom. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

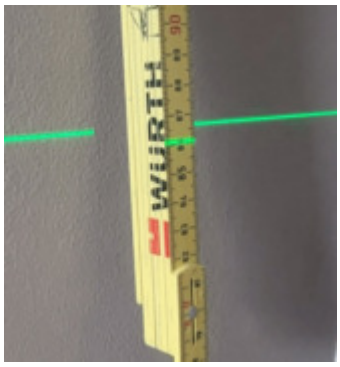
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 26 mm. høydeforskjell gjennom hele stuen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Pipe og ildsted

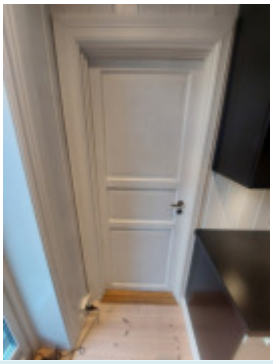
Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Peis med innsats er installert i stuen. Pipen har vegger mot tilstøtende bolig, pipen er ikke inspisert fra tilstøtende enhet.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Profilerte dører med tre speil. Dørene går bra og har normal bruksslitasje.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad innredet med dusj nisje med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg i dusjsonen og malte plater på resten av veggene og malte tre panel i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 38 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner (mur). Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte, men ikke til luft under dør. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegg i dusjsonen malte plater på resten av veggene og malt panel i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 38 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet av takstmannen befaringsdagen med multimeter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet brukstid på sluk løsningen er 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speil, dusj nisje med glass vegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via elektrisk vifte i baderommet, men ikke til luft under døren.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner (mur). Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoc med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som induksjonstopp og stekeovn. Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin er frittstående. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt. Det er ikke montert automatisk vannstopper. Det er et krav i rom med vann installasjoner uten sluk, Det var ikke et krav i byggeåret, men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røranlegg av kobber vannledninger.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulv i baderom.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 120 liters vv tank plassert i tak på badet.

TG 2 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn og lyskilder, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 AMS måler ble installert i sikringsskapet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand, men er utenfor takstmannens fagfelt. På generelt grunnlag anbefaler vi alltid en el kontroll av alle elektriske anlegg som er eldre en 5 år uten el kontroll de siste 5 årene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







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.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

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

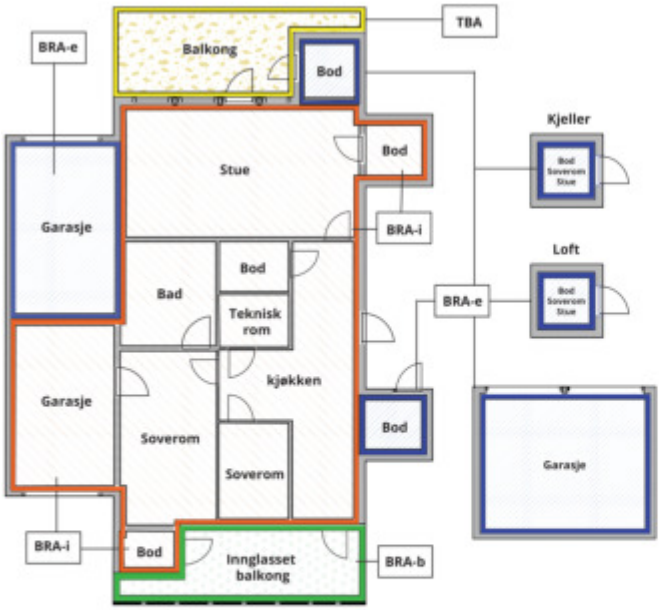
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2 etasje	52			52	3		52
Loft		3		3		2	5
Kjeller						14	14
SUM	**52**	**3**			**3**	**16**	**71**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Stue/soverom, Soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod på loft på 5m2 hvor kun 3m2 er godkjent er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Bod i kjeller på 14m2 samt de 2m2 til boden på loft er ikke med i arealberegningen fordi de har for lav takhøyde. Godkjent takhøyde er 1,9 meter. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	52	3

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod på loft på 3m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	280		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet 65 B

Hjemmelshaver
Vorkinn Hedda, Vorkinn Synne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på hjørnet av Oscars gate og Pilestredet i et veletablert boligstrøk med klassiske bygårder og blokker i kvartalsbebyggelse, rett ved Bislett stadion. Bislett kan by på flere flotte uteserveringer og spesialbutikker innen alt fra delikatesse-, kles-, og interiør-forretninger. Landets mest populære handlegate, Bogstadveien, ligger rett i nærheten. Vil du ned til sentrum gjør du det enkelt med trikken. Flotte grøntområder som Stensparken og St. Hansparken samt god offentlig kommunikasjon i området.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Waldemar Thranes gate til Dalsbergstien i Sankt Hanshaugen. Følg Dalsbergstien til Pilestredet. Sving til høyre og inn på Pilestredet

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	31.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

MEGLER OPPLYSNINGER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK
v/Felix Green

Ordre 8401232 4618/6 26.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.03.2025.

Boligselskap: 4618, Sameiet Pilestredet 65
Organisasjonsnr: 980.327.493
Eier: Synne Vorkinn Hedda Vorkinn
Leieobjekt: 6
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Pilstredet 65, 0350 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 7474629.
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (26.03.25)
* DNB01-12125312959	S	270.313,-	5 år 8 md.	12		Flyt	8,55%
* DNB02-12138268096	S	252.343,-	4 år 4 md.	12		Flyt	8,55%
* DNB03-16366704098	A	1.426.102,-	17 år 11 md.	12		Flyt	7,50%

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 4.852,– pr. md.
Herav:

Balkong	720,-
Felleskostnader	2.330,-
Utbedringstillegg	1.802,-

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	334,-	10.144,-	59.594,-	120.406,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	DNB01-12125312959	15.564,-	340,-
*	DNB02-12138268096	25.233,-	665,-
*	DNB03-16366704098	77.088,-	653,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 121.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 31.12.2024

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 selskapets regnskapskonsulent: kenny.dao@obos.no

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Lars Christian Sæther Grønlibakken 17 B, 682 OSLO, e-post: lchrsaether@gmail.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Lars Christian Sæther Grønlibakken 17 B, 682 OSLO, e-post: lchrsaether@gmail.com. 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.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. 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.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2023

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT SAMEIEMØTE FOR PILESTREDET 65

TIRSDAG 13. JUNI 2023 kl. 1900
Møtet ble holdt i bakgården i Pilestredet 65

1. Godkjenning av saksliste og innkalling
   Sakslisten og innkallingen ble godkjent av de fremmøtte sameierne

   Konstituering
   6 seksjoner var representert i møtet.
   Disse var:
   - Lars Chr. Sæther
   - Ola Stave og May Jorunn Luksengard
   - Odd Magne Vevang
   - Victor Gjermundsen
   - Morten Henriksen (representert ved fullmakt til Sæther)
   - Lisa Jacobsen (representert ved fullmakt til Siril Sloreby og Jesper Kristiansen)

   Ola Stave ble valgt til referent.
   Victor Gjermundsen og Siril Sloreby ble valgt til å undertegne protokollen.
   Lars Chr. Sæther ble valgt til møteleder.

2. Årsberetning for 2022
   Styrets årsberetning for 2022 var sendt ut til alle sameierne sammen med innkallingen. Styreleder gikk gjennom årsberetningen.

   Vedtak: Årsberetningen for 2022 godkjennes av sameiermøtet.

3. Regnskap for 2022
   Regnskapet for 2022 var sendt ut til alle sameierne sammen med innkallingen.
   Styreleder gikk gjennom regnskapet.

   Vedtak: Regnskapet for 2022 godkjennes av sameiermøtet.

4. Styrehonorar
   Sameiemøtet vedtok å utbetale et honorar til styreleder Lars Chr. Sæther på kr 12.000 og et honorar til hvert av styremedlemmene Ola Stave og Busra Erkiran på kr. 8.000.

SSS

Honoraret blir ikke endret for den kommende perioden, 2023-2024.

5. Orientering om status i arbeidet med brannsikkerhet og vedlikehold.
   Styret informerte om jobbene som er gjort og hva som er på gang.
   Pipeløpene er nå byttet, men det gjenstår noe arbeid på taket med vannsikring og «pipehatter».
   Når det gjelder arbeidet som ble gjort med påkobling i hver enkelt leilighet, dekkes dette av den enkelte sameier (gjelder 11 leiligheter).
   Styret er nå i ferd med å innhente anbud på utbedring av brannsikkerhet og rehabilitering av fasaden i bakgård.
   Det kom ønske fra enkelte sameiere om det er mulig å bytte vinduer for egen regning. En forutsetning for dette er at vi finner en type vindu som er godkjent og at jobben kan gjøres fra innsiden av hver enkelt leilighet. Styret sjekker dette og kommer tilbake med info.

   Vedtak: Sameiermøtet tar informasjonen til etterretning.

6. Budsjett for 2023
   Budsjettet for 2023 var sendt ut til alle sameierne sammen med innkallingen. I forbindelse med låneopptak for å gjennomføre utbedringer ble husleien økt inneværende år.
   Styreleder gikk gjennom budsjettet.

   Vedtak:
   Styrets forslag til budsjett for 2023 godkjennes av sameiermøtet.

7. Valg av tillitsvalgte:
   Ola Stave ble valgt som styreleder.
   Lars Christian Sæther og Victor Gjermundsen ble valgt som styremedlemmer.
   Peter Tichy og Odd Magne ble valgt som varamedlemmer.

8. Eventuelt
   Det kom innspill om at vedtektene bør gjennomgås og revideres i neste sameiermøte.
   Det bør også opprettes husordensregler. Styret sjekker med OBOS omkring dette.

Oslo, 13. juni 2023

Victor Gjermundsen
Victor Gjermundsen

Siril Sloreby
Siril S. Sloreby

PROTOKOLL EX.ORD. SAMEIEMØTE

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE FOR PILESTREDET 65

TIRSDAG 13. DESEMBER 2022
Møtet ble gjennomført på Teams

1. Godkjenning av saksliste og innkalling.

   Vedtak: Saksliste og innkalling godkjennes av sameiermøtet.

2. Konstituering:
   8 seksjoner av totalt 15 var representert på møtet ved 7 personer. I tillegg hadde styreleder en fullmakt.

   Følgende seksjoner var representert:
   Lars Chr. Sæther (seksjon 13)
   Ola Stave (seksjon 11)
   Peter Tichy (seksjon 10)
   Victor Gjermundsen (seksjon 9)
   Carl Rasmussen (seksjon 1 og 3)
   Morten Henriksen (seksjon 14)
   Siril Sloreby (seksjon 2)

   Styreleder hadde fullmakt fra Busra Erkiran (seksjon 15).

   Lars Chr. Sæther ble valgt som møteleder.
   Ola Stave ble valgt som referent
   Ola Stave og Lars Chr. Sæther ble valgt til å undertegne protokollen.

3. Gjennomgang av tilsynsrapport fra Oslo kommune.
   Styreleder gikk gjennom innholdet i rapporten og hvilke tiltak sameiet er pålagt å gjennomføre for å ivareta brannsikkerheten i bygget.
   Tilsynsrapport og andre relevante dokumenter ble sendt ut i forkant av møtet.

   Styret informerte om jobben som er gjort med å innhente anbud på utbedringsjobben og rehabilitering av pipeløpene

   Vedtak: Sameiermøtet tar informasjonen til etterretning og ber om at styret gjennomfører nødvendige utbedringer så fort det er mulig. Styret lager en prioritert liste, og jobber videre med innhenting av anbud.

4. Låneopptak og endrede felleskostnader.
   I forbindelse med de pålagte tiltakene fra Oslo kommune er det nødvendig å øke lånet til sameiet.

Styret jobber med å få inn anbud og få utført jobben så rimelig det lar seg gjøre, men det vil være nødvendig å øke felleslånet opptil 1,5 mill kroner. I dag har dette lånet en saldo i underkant av 400.000 kroner.
Økonomien i sameiet er stram, og felleskostnadene har ikke blitt justert siden 2016. Det vil derfor også være nødvendig å øke felleskostnadene fra 010123.

Vedtak: Sameiermøtet gir styret fullmakt til å øke felleslånet opptil 1,5 mill kroner for å utføre pålagte utbedringer av brannsikkerheten i bygget. Sameiermøtet vedtar også at felleskostnadene skal justeres opp fra 010123, med maksimalt 40 %.

Kommentar:
Styret vil fortsette jobben med å få realisert et salg av loftsarealet, slik at fellesgjelden på sikt kan slettes og felleskostnadene reduseres. Pga situasjonen i dagens eiendomsmarked vil denne jobben nødvendigvis bli utsatt til markedet snur og interessen tar seg opp igjen.

5. <u>Eventuelt</u>
   Det var ingen saker under eventuelt.

Oslo, 13. Desember 2022

Lars Chr. Sæther
(sign)

Ola Stave
(sign)

HUSORDENSREGLER PILESTREDET 65 SE.PDF

HUSORDENS REGLER

Vaktmester låser porten hver kv. **PILESTREDET 65**
enkelte beboers ansvar at den h

Husordens[illegible]har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø og skape gode naboforhold innen sameiet. Jfr. Kardemommeloven: "Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og forøvrig kan man gjøre hva man vil."
Alle med tilknytning til sameiet, de enkelte beboere enten det er leietakere eller eiere, må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Evt. klager skal sendes skriftlig til styrets leder.

2. Overdragelse og fremleie av leiligheter

Overdragelse og fremleie skal meddeles forretningsfører med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overdragelse av seksjonen. Sameier er ansvarlig overfor sameiet når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

3. Bruk av leiligheten

De enkelte beboere plikter for å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Fra kl 2300 til kl 0600 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene kan forstyrre beboere i stor omkrets. Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer.
Musikk eller sangundervisning tillates bare etter sameiestyrets skriftlige samtykke og/eller naboene.
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
Gjenstander som kan forårsake tilstopping må ikke kastes i klosettet.

4. Fellesarealer

Hver enkelt beboer har ansvar for trappevask utenfor sin dør (en trapp opp og en trapp ned) annenhver uke.
Skade forårsaket på sameiets eiendom under flytting eller på annen måte, betales av den sameier/leietaker som forvolder skaden.
Sykler, kjelker og uvedkommende ting m.v. skal ikke oppbevares i trappeoppgangene eller være til hinder for ferdsel til eller fra trapper og innganger.

Vaktmester låser porten hver kveld kl 2200. Brukes porten etter dette er det den enkelte beboers ansvar at den holdes låst.

5. Parkering

Fordelingen av parkeringsplass foretas av styret og utdeles etter beboernes ansiennitet.

6. Søppel

Husholdningsavfall som kastes i søppelkassene skal være innpakket for å hindre lukt, skadedyr og tilgrisning av kassene. Annen avfall som er for stort til søppelkassene må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, slik at det unngås oppsamling av søppel i fellesrom/områder.

7. Dyrehold

De som har dyr viser ansvar og hensyn. Ekskrementer etter hund skal fjernes; bruk pose for øvrig gjelder politivedtektene for dyrehold.

VEDTEKTERE PILESTREDET 65 SE.PDF

VEDTEKTER
for
SAMEIET PILESTREDET 65

§ 1

Seksjonseierne i gnr. 214, bnr. 280 i Oslo blir i.h.t. til Eierseksjonsloven seksjonseiere i et sameie, som gis navnet SAMEIET PILESTREDET 65.
Sameiet består av eierne til 13 bolig- og 2 nærings-seksjoner i Pilestredet 65 basert på den enkelte seksjons sameierbrøk, som er fastsatt i oppdelingsbegjæringen av 27.8.85. Sameierbrøken baserer seg på det bruttoareal som er angitt i begjæringen.

§ 2

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av sameiets eiendom.

§ 3

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner. Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Et hvert salg og fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett som de ellers måtte ha etter norsk rett, med unntak av hva som fremgår av disse vedtekter.

§ 4

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål.
Styret består av tre medlemmer som velges på det ordinære årsmøte for to år av gangen. Minst 2 av styremedlemmene skal være seksjonseiere som også er beboere. Sameiers husstandsmedlem kan også velges. I tillegg velges tre personlige varamedlemmer etter samme kriterier som for styremedlemmer; for ett år av gangen.
Av de valgte styremedlemmer velges deretter styreleder med en funksjonstid på ett år.
Styret er beslutningsdyktig når det er fulltallig.
Sameiets forpliktes ved underskrift av styrelederen og ett styremedlem i fellesskap.
Styret kan meddele fullmakt.
Styret ansetter/engasjerer forretningsfører og vaktmester; fastsetter godtgjørelse, stillingsbeskrivelse og øvrige vilkår; og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt sier dem opp eller gir dem avskjed.
Styret har kompetanse til å fatte vedtak i alle saker som er knyttet til ordinær drift av eiendommen og handler innen rammen av de retningslinjer som følger av lov og disse vedtekter; samt de vedtak som fattes på sameiermøter.
I fellesanliggende representerer styret seksjonseierne utad, og i slike saker kan søksmål reises av eller mot styret. Utfallet er bindende for alle seksjonseierne.
Styret har ikke rett til å pantsette sameiets eiendom.
Etter alminnelig flertallsbeslutning fattet av et årsmøte kan styret imidlertid påhefte eiendommen positive og/eller negative servitutter som ikke pålegger den enkelte seksjonseier innskrekninger i rådighetsretten.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er årsmøte, som avholdes hvert år innen utgangen av april månedl.
Innkallelsen skjer av styret skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel til alle sameierne.
Sammen med innkallingen skal det medfølge en årsberetning med revidert regnskap for det foregående år, forslag til budsjett samt saksliste forøvrig. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes inn skriftlig til styret innen 15. januar hvert år.
Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret eller minst 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfristen til ekstraordinært årsmøte er som for ordinært årsmøte; men kan om nødvendig kortes ned til minst 3 dager. Alle beslutninger på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte treffes ved alminnelig flertall hvis ikke annet er bestemt i lov eller vedtektene. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøte kan vedta endringer av sameiets vedtekter. For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Det samme gjelder for avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med betydelige utgifter, jfr. Lov om eierseksjoner § 30.
Hver seksjon har en stemme. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, som har skriftlig, datert fullmakt. Stemmeberettiget er den som til enhver tid har hjemmel til seksjonen.

§ 6

Det ordinære sameiemøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet; hvorav:

A) Behandle styrets årsberetning
B) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år
C) Velge styremedlemmer
skal inngå som faste poster.

§ 7

Hver sameier plikter å medvirke til at fellesareal/fellesrom blir holdt i orden.

§ 8

Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder og er inneforstått med at vesentlige brudd på disse ansees som brudd på Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

§ 9

Hver boligseksjon skal kun benyttes til beboelse og kan ikke nyttes til erhvervsformål eller annen virksomhet til sjenanse for de øvrige sameierne.
Sameierne plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig vedlike.
Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for sameierens regning.
Sameiet Pilestredet 65 plikter å sørge for bebyggelsens ytre vedlikehold og for at eiendommens utearealer til enhver tid er velstelt.
Sameiet skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.
Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring må seksjonseierne selv dekke ved egen forsikring.

§ 10

Sameiernes utgifter til forsvarlig drift og vedlikehold av sameiet Sameiet Pilestredet 65 fordeles på seksjonene i forhold til sameierbrøken. Styret fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et å konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned/kvartal av den enkelte sameier. Ved fastsettelsen av å konto beløpene kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter til påkostning, vedlikehold av uteareal og bygninger. Sameiet Pilestredet 65's styre kan innkreve beløpet ved å sette seksjonen til tvangssalg på grunnlag av sitt legalpant.
Ved salg av sin seksjon kan ingen sameier kreve godtgjørelse fra sameiet i eventuelle reserver.

§ 11

Bygningsmessige ombygninger i seksjoner kan foretas med styrets godkjennelse. Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret og årsmøte har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 12

Hvis hele bebyggelsen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, bortfaller seksjoneringen. Seksjonseierne blir da sameiere i grunnen og et erstatningsbeløp blir fordelt forholdsmessig på sameierne etter sameierbrøken.

§ 13

Ved skade i den enkelte seksjon bærer seksjoneieren risikoen for skade eller ødeleggelse. Det vil si at seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikringsoppgjør etter den forsikring som er dekket av sameiet i godkjent selskap.
Eventuell selvassuranse som faller på sameiets forsikring skal dekkes av den seksjonseier som skadeerstatningen gjelder.

§ 14

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor sameiet etter nærværende vedtekter, kan sameieren pålegges å fraflytte og selge seksjonen jfr. Lov om eierseksjoner §§ 26 og 27.

§ 15

Hvis ikke annet følger av nærværende vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

* * *

Vedtatt 23.03.1998

EKSPIDISJONS DOKUMENT

Tillstredet 65.

J. Nr. 82/1896.

Länningshus.

V. D. J.-No. 82.96
3 Bilag.

STADSKONDUKTØRENS KONTOR KRISTIANIA 712/96 = 783/96 = 1087/96

1.

1 ad 4 ad 2.
1592-02.

2 Tegninger
1 Anmeldelse
1 Stadsing. Bestem

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 65. Pilestradet

Indleveret 14de Marts 1896 Attesteret

Oversendt [illegible] Anmeldelse om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Gaden Matr.-No., Grænser og Nabaforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 16de Marts 1896

Ler. Linthoe

131/96

Til Pilestradets Regulering skal der afgives en 2,30 m. bred Stimmel af Grunden, som ikke maa bebygges. Forøvrigt intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallis.

Copie.

Nye Tegninger, hvori Hensyn er taget til ovennævnte Regulering indsendes herved, med Bemærkning om at der intet bliver at forandre paa nærværende Anmeldelse. —

Christiania 27de Marts 1896

Georges Reinecke

Tilbageleveres herved Hr. Opmaalingsassistent Anmeldelsen ovenstaaende Paategning.

Christiania den 30 Marts 1896.

Ler. Linthoe

167/96

2.

Intet at bemærke

T. u. s.

Theodor Gallis.

Undertegnede den øvrede Sundhedskommission, intet at bemærke ved Klosetterne. Det i Havebrugene angivne Arrangement af Retiraderne kan formentlig ikke billiges. Det foreslaaes at Tømmen forlanges at ombygges til Repostrapper hvortil der er god Anledning naar Tønderne indsættes i Murombygningen. —

Forøvrigt Intet at bemærke. ———

Christiania 31 Marts 1896.

Chr. Lindtad

171/96

Regis 15/5 4

Plan for Klosetterne mangler. Der maa skaffes Afløb for Avvand paa Gaardspladsen. Ellers intet at bemærke, naar Klosetbeholderne indrettes for Optagelse af saavel Urin som Ekskrementer.

Christiania 4 April 1896.

H. Wiesner.

Henholder mig til foranstaaende.

Regis 7/4 96 G. Bentzen

7/4 96

429. 96 I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelse

Christiania 8 April 1896

G. Bull

783/96.

Approberes paa Betingelse af at Trapperne blive udført som foreligger og at Retiraderne af Træ i Trapperummene bortfalder samt under Henvisning til Stadsfysikus og Stadsingeniørens Bestemmelser. —

Christiania 16 April 1896 G. Bull

3.

429.

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteuren idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser overholdes.

Chra. Stadsingeniørkontor 15 April 1896.

O. H. Amundsen

Copi

Amuy

Da det ved Undersøgelse af Grunden viser sig ikke at være saa let Adgang til Fjeldet som forudsat indsendes herved Boringsplan med Anmeldelse om, at der vil blive foretaget Pæling med Pæle af 7" Top bedaget med Jernsko og Pig af Smedejern. Pælene sættes ikke over 0,90 fra Midte til Midte 3 Stk i Bredden under Murene.
Pæle af 8 x 10" Tømmer forankres forsvarlig i Fjeldet.

Christiania 22de Mai 1896
for Joh. Olsen
Georges Reinecke. (signé)

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteuren. Stedet benyttet for Grund af Fjeldets nogenlunde horisontale Stilling i Dybden kan det formentlig anses betryggende at Fundamenteringsarbeidet udføres saa omfattende som angivet saasnart Dybden ikke er større end at Nedramning af Pælene kan undgaaes.

Christiania 23 Mai 1896.
Olsen. Lin Thon

1067/96.

Tjenet at bemærke
Christiania 26 Mai 1896
G. Bull

Fremlagt i Chra Byret
8 JAN 1903

J.-No.

V. D J.-No. 82.96
Bilag.

712/96 Kristiania

429.96 I

5 a 422.
1592-02.

Bygningsanmeldelse

til østre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 65

Pilestadet skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 320 □ Meter i 4 Etager | tilsammen: 320,00 m²
□ Meter i ... do

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) tilstrækkelig

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

intet

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

max. 15,70 m | 12,55 m

Etagernes Antal 4 1

Etagernes Høide (§ 44) 3,00 m. i Kjælderen

Fundamentering (§ 26) Granitsmur

Grundbeskaffenhed fjeldgrund

Isolation (§ 25) asphaltpap

Drainering rundt alle Ydervægge med 8" Rør

Pilestredet 65.

J.nr. 1552/1935.

Ymnr. manglende.

A N M E L D E L S E .

Tegning.

N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 1552/35
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 65 Pilestredet

Innlevert 28.august 1935. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 29-8-1935.

O.Hvinagues

GM/VW.

Ad: 65 Pilestredet, jnr. 1169/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Regler for innredning av W.C. rum må følges med undtagelse for § 7.

Oslo helseråd den 3. september 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Thun

Bygn. mv. 4 SEP. 1935

U.d. til innstilling
Oslo 5/9-35
O.Hvinagues.

N/MS.
J.nr. 1552/1935.

2.

Ad: 65 Pilestredet.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets foranstående påtegning og under forutsetning av at den på anmeldelsen påførte armering er tilfredsstillende.

Rørleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Ansvarserklæring må fremsendes. innk 6/2

Oslo den 7. september 1935.
for inspektøren
C. Sollien

T.k. til innstilling
Oslo 9/9-35
C. Kvaal

Tilbakesendes hr. bygn. sjef.
Vi anser dimensjonen av de armerte betongpeler i vannledningen å være tilstrekkelige.
Oslo 14/9 35
H. Pettersen

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
Inn. 005270 -8 JUN 1936
REGISTRATURAVD.

Godkjennes som innstillet.
Oslo 16/9-35
A. Skilland

meddelt 19/9 35

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen
for
Oslo helseråd til kjentagelse
Oslo 8/6 36

3.

J. nr. 5270/19 36
Matr. nr. 65 Pilestredet

Oversendes Oslo Helseråd.
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen, den 19/6 1936
Efter bemyndigelse

H Olsen

Ad: matr. nr. 65 Pilestredet. Jnr. 1311/36.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C.reglene må følges. Avlukkene må opvarmes.

Oslo helseråd, den 27 juni 1936.

Efter bemyndigelse.

27 JUN. 1936

Oversendes Oslo helseråd til besiktigelse

Oslo 4/6-37.

GM/VW.

Ad: 65 Pilestredet.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

10 JUN. 1937

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 10. juni 1937.

Efter bemyndigelse

EGIL BJELKE TAUGBØL
MURMESTER & ENTREPRENØR
CORT ADELERS GT. 6 · · · TELEFON 47475
T/R.S.

OSLO 28. august 1935.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1552/35
OSLO

Herr Bygningschefen,

Oslo.

Ad. Pilestredet nr. 65.

Herved tillater jeg mig å anmelde innlegning av vannklosetter i ovenfor nevnte eiendom.

De gamle avlukker, 8 stk, benyttes, hvor gulver støpes i jernbeton. Gulvene støpes 8 cm. tykke og armeres med 8 mm. rundjern i 15 cm. masker.

Eier,
Borkeid
underskrift senere.

Ærbødigst,
E. Bjelke Taugbøl

Tillstredet 65.

J. Nr. 82/1896.

Länningshus.

V. D. J.-No. 82.96
3 Bilag.

STADSKONDUKTØRENS KONTOR KRISTIANIA 712/96 = 783/96 = 1087/96

1.

1 ad 4 ad 2.
1592-02.

2 Tegninger
1 Anmeldelse
1 Stadsing. Bestem

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 65. Pilestradet

Indleveret 14de Marts 1896 Attesteret

Oversendt [illegible] Anmeldelse om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Gaden Matr.-No., Grænser og Nabaforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 16de Marts 1896

Ler. Linthoe

131/96

Til Pilestradets Regulering skal der afgives en 2,30 m. bred Stimmel af Grunden, som ikke maa bebygges. Forøvrigt intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallis.

Copie.

Nye Tegninger, hvori Hensynet tagt til ovennævnte Regulering indsendes in duplo, med Bemærkning om at der intet bliver at forandre paa nærværende Anmeldelse. —

Christiania 27de Marts 1896

Georges Heinecke

signé.

Tilbageleveres herved til Hr. Opmaalingsassistent i Anledning ovenstaaende Paategning.

Christiania den 30 Marts 1896.

Ler. Linthoe

167/96

2.

Intet at bemærke

T. u. s.

Theodor Gallis.

Undertegnede den øvrede Sundhedskommission, intet at bemærke ved Klosetterne. Det i Havebrugene angivne Arrangement af Retiraderne kan formentlig ikke billiges. Det foreslaaes at Tømmen forlanges at ombygges til Repostrapper hvortil der er god Anledning naar Tønderne indsættes i Murombygningen. —

Forøvrigt Intet at bemærke. ———

Christiania 31 Marts 1896.

Chr. Lindtad

171/96

Regis 15/5 4

Plan for Klosetterne mangler. Der maa skaffes Afløb for Avvand paa Gaardspladsen. Ellers intet at bemærke, naar Klosetbeholderne indrettes for Optagelse af saavel Urin som Ekskrementer.

Christiania 4 April 1896.

H. Wiesner.

Henholder mig til foranstaaende.

Regis 7/4 96 G. Bentzen

7/4 96

429. 96 I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelse

Christiania 8 April 1896

G. Bull

783/96.

Approberes paa Betingelse af at Trapperne blive udført som foreligger og at Retiraderne af Træ i Trapperummene bortfalder samt under Henvisning til Stadsfysikus og Stadsingeniørens Bestemmelser. —

Christiania 16 April 1896 G. Bull

3.

429.

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteuren idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser overholdes.

Chra. Stadsingeniørkontor 15 April 1896.

O. H. Amundsen

Copi

Amuy

Da det ved Undersøgelse af Grunden viser sig ikke at være saa let Adgang til Fjeldet som forudsat indsendes herved Boringsplan med Anmeldelse om, at der vil blive foretaget Pæling med Pæle af 7" Top bedaget med Jernsko og Pig af Smedejern. Pælene sættes ikke over 0,90 fra Midte til Midte 3 Stk i Bredden under Murene.
Pæle af 8 x 10" Tømmer forankres forsvarlig i Fjeldet.

Christiania 22de Mai 1896
for Joh. Olsen
Georges Reinecke. (signé)

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteuren. Stedet benyttet for Grund af Fjeldets nogenlunde horisontale Stilling i Dybden kan det formentlig anses betryggende at Fundamenteringsarbeidet udføres saa omfattende som angivet saasnart Dybden ikke er større end at Nedramning af Pælene kan undgaaes.

Christiania 23 Mai 1896.
Olsen. Lin Thon

1067/96.

Tjenet at bemærke
Christiania 26 Mai 1896
G. Bull

Fremlagt i Chra Byret
8 JAN 1903

J.-No.

V. D J.-No. 82.96
Bilag.

712/96 Kristiania

429.96 I

5 a 422.
1592-02.

Bygningsanmeldelse

til østre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 65

Pilestadet skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 320 □ Meter i 4 Etager | tilsammen: 320,00 m²
□ Meter i ... do

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) tilstrækkelig

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

intet

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

max. 15,70 m | 12,55 m

Etagernes Antal 4 1

Etagernes Høide (§ 44) 3,00 m. i Kjælderen

Fundamentering (§ 26) Granitsmur

Grundbeskaffenhed fjeldgrund

Isolation (§ 25) asphaltpap

Drainering rundt alle Ydervægge med 8" Rør

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MIDT-TELEMARK BRANNSERVICE AS
Postboks 184
3833 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref.: 201712215-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Thale Hov	Dato: 19.09.201718.09.2017 Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 65 A - B	Eiendom:	214/280/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET PILESTREDET 65	Adresse:	v/ styreleder Linda Marie Robbestad, Pilestredet 65B, 0350 OSLO
Søker:	MIDT-TELEMARK BRANNSERVICE AS	Adresse:	Postboks 184, 3833 BØ I TELEMARK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Pilestredet 65 A - B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 13.09.2017.

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. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.09.2017 av:

Thale Hov - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET PILESTREDET 65, v/ styreleder Linda Marie Robbestad, Pilestredet 65B, 0350 OSLO, hallolinda@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KIMA ARKITEKTUR AS
Postboks 1447 Vika
0115 OSLO

Deres ref.: ERLEND SEILSKJÆR | Vår ref.: 201704014-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Erland Per Volden | Dato: 10.01.2018 Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 65A	Eiendom:	214/280/0/0
Tiltakshaver:	PICCOLO PARADISO AS	Adresse:	Bygdøy Allè 63, 0263 OSLO
Søker:	KIMA ARKITEKTUR AS	Adresse:	Postboks 1447 Vika, 0115 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Pilestredet 65 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til utsalg for pizza for del av 1. etasjen, dvs. såkalt «pizzaluke». Det er ingen servering i lokalene. Det installeres et ventilasjonsaggregat med luftinntak i fasaden og luftavkast gjennom rør på gårdsfasaden til over gesims, mottatt 09.11.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201704014			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D2	02.03.2017	1/10
Plan	A1101	09.03.2017	1/13

Klagefristen er tre uker

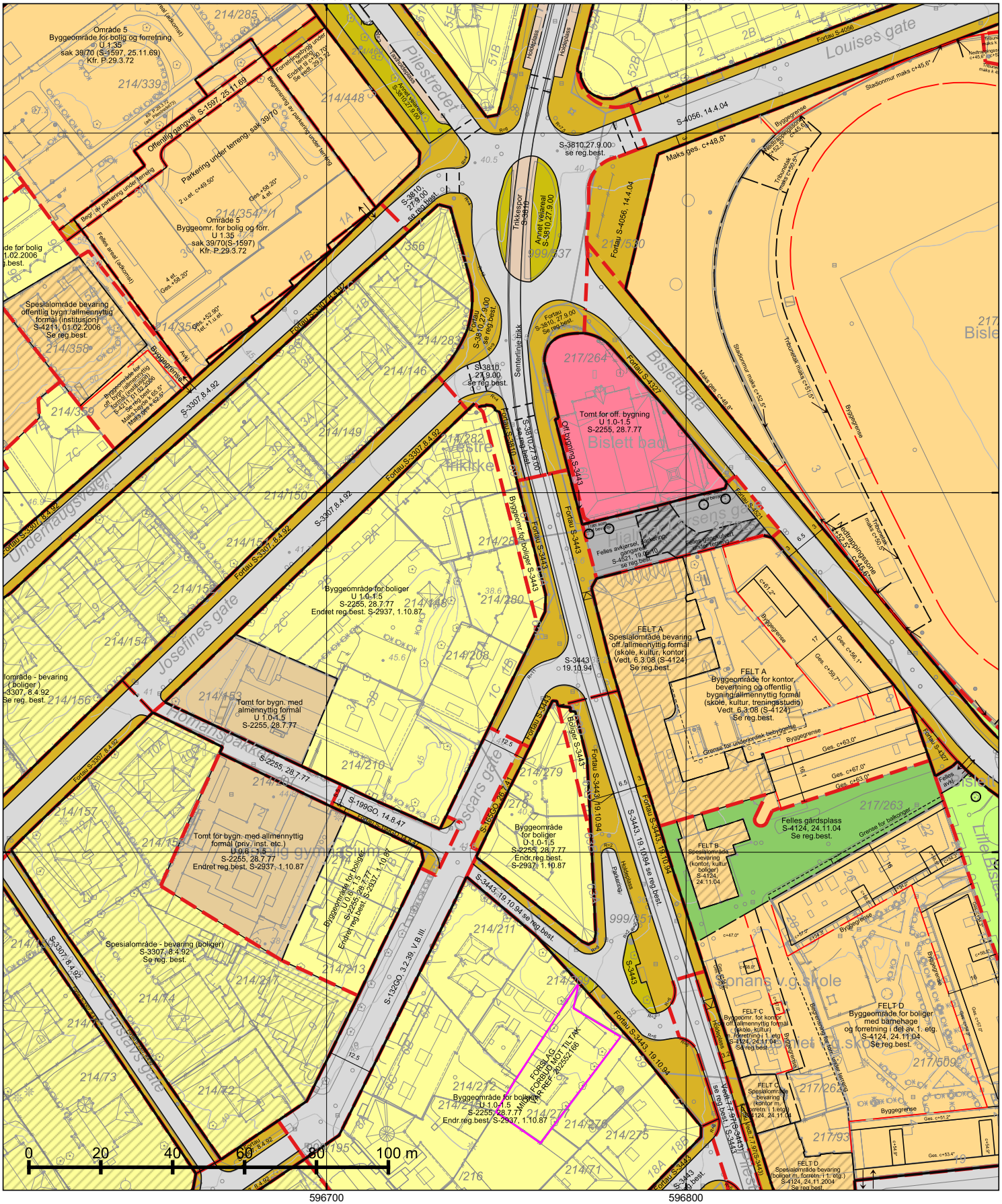
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Byggesak
ABNT

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.01.2018 av:

Erland Per Volden - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder
Kopi til: PICCOLO PARADISO AS, j-vard@online.no

REGULERINGSKART


596700
596800
6644400
6644300
6644200
Område 5
Byggeområde for bolig og forretning
U 1.35
sak 39/70 (S-1597, 25.11.69)
Kfr. P.29.3.72
Offentlig gangvei S-1597, 25.11.69
Parkering under terreng, sak 39/70
Område 5
Byggeområ. for bolig og forr.
U 1.35
-sak 39/70(S-1597)
Kfr. P.29.3.72
Spesialområde bevaring offentlig bygn./allmennyttig formål (institusjon) S-4211, 01.02.2006
Se reg.best.
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (institusjon) S-4211, 01.02.2006
Maks mønehøyde + 65.5*
Maks gesims + 65.0*
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Tomt for bygn. med allmennyttig formål
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Tomt for bygn. med allmennyttig formål (priv. inst. etc.)
U 0.8-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Tomt for off. bygning
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Off. bygning S-3443
FELT A
Spesialområde bevaring off./allmennyttig formål (skole, kultur, kontor)
Vedt. 6.3.08 (S-4124)
Se reg.best.
FELT A
Byggeområde for kontor, bevertning og offentlig bygning/allmennyttig formål (skole, kultur, treningsstudio)
Vedt. 6.3.08 (S-4124)
Se reg.best.
Felles gårdsplass
S-4124, 24.11.04
Se reg.best.
FELT B
Spesialområde bevaring (kontor, kultur, boliger)
S-4124, 24.11.04
FELT C
Byggeområ. for kontor off./allmennyttig formål (skole, kultur, forretning) i 1. etg.
S-4124, 24.11.04
Se reg.best.
FELT D
Byggeområde for boliger med barnehage og forretning i del av 1. etg.
S-4124, 24.11.04
Se reg.best.
FELT C
Spesialområde bevaring (kontor m. forretn. i 1. etg.)
S-4124, 24.11.04
FELT D
Spesialområde bevaring (boliger m. forretn. i 1. etg.)
S-4124, 24.11.2004
Se reg.best.
FORSLAG FORBUR MOT TILTAK GNR/BNR 214/280 ARREF 2025052166
Pilestredet
Louises gate
Josefines gate
Oscars gate
Gustavs gate
Underhaugsveien
Bislett bad
Bislettgata
Senterlinje trikk
Trikkespor S-3810
Annet vegareal S-3810, 27.9.00
Fortau S-4056, 14.4.04
S-4056, 14.4.04
S-3810, 27.9.00 se reg.best.
Maks ges. c+48.8*
Stadionmur maks c+45.6*
Trafoområde maks c+52.5*
Trafoområde maks c+51.5*
Byggegrense
Vedtrappingssone maks c+45.6*
Fortau S-3307 8.4.92
S-3307 8.4.92
Fortau S-3443
S-3443 19.10.94
S-3443 19.10.94 se reg.best.
S-199GO, 14.8.47
S-199GO, 3.2.39, V.B III
S-1329O, 3.2.39, V.B III
Fortau S-4327
Felles avkjørsel, gangvei og annen forbindelse S-4121, 19.09.10 se reg.best.
Felles gangvei/sykkelvei S-4121, 19.09.10
Felles avkjørsel S-4121, 19.09.10 se reg.best.
Vedtrappingssone maks c+45.5*
Trafoområde maks c+50.5*
Byggegrense
Ges. c+61.2*
Ges. c+56.1*
Ges. c+59.7*
Ges. c+63.0*
Ges. c+67.0*
Ges. c+63.0*
Ges. c+47.0*
Ges. c+56.0*
Ges. c+57.0*
Ges. c+53.4*
Ges. c+51.2*
Ges. c+54.0*
Ges. c+57.0*
Ges. c+54.4*
Grense for bilforbud
Grense for underjordisk bebyggelse
Parkeringsområde for bil
Fortau S-3307 8.4.92
Fortau S-3443 19.10.94
Fortau S-4327
Fortau S-4056
Annet vegareal S-3810, 27.9.00
Annet vegareal S-3810, 27.9.00 se reg.best.
Fortau S-3810, 27.9.00 se reg.best.
Fortau S-3810, 27.9.00 se reg.best.
Fortau

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

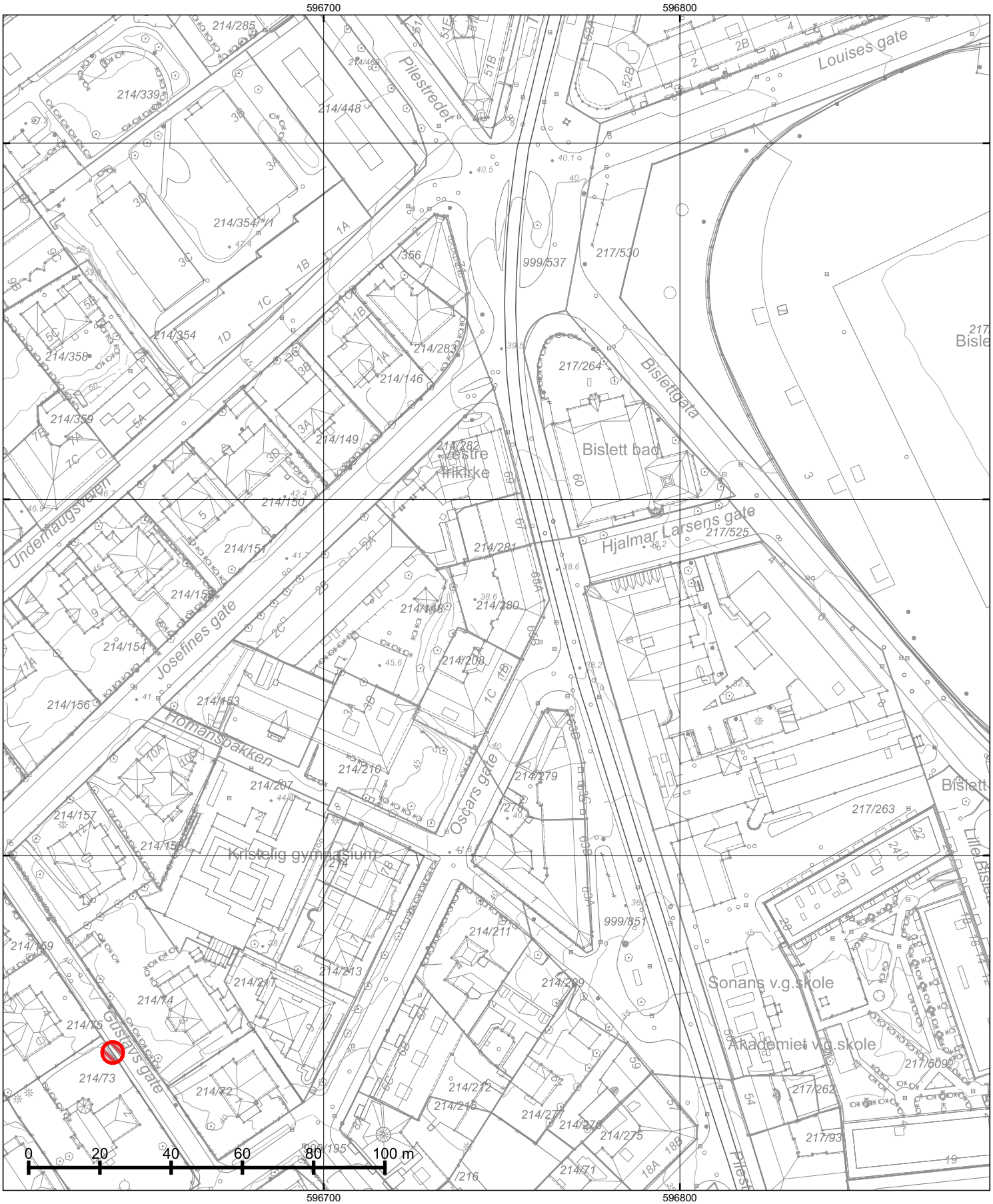
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

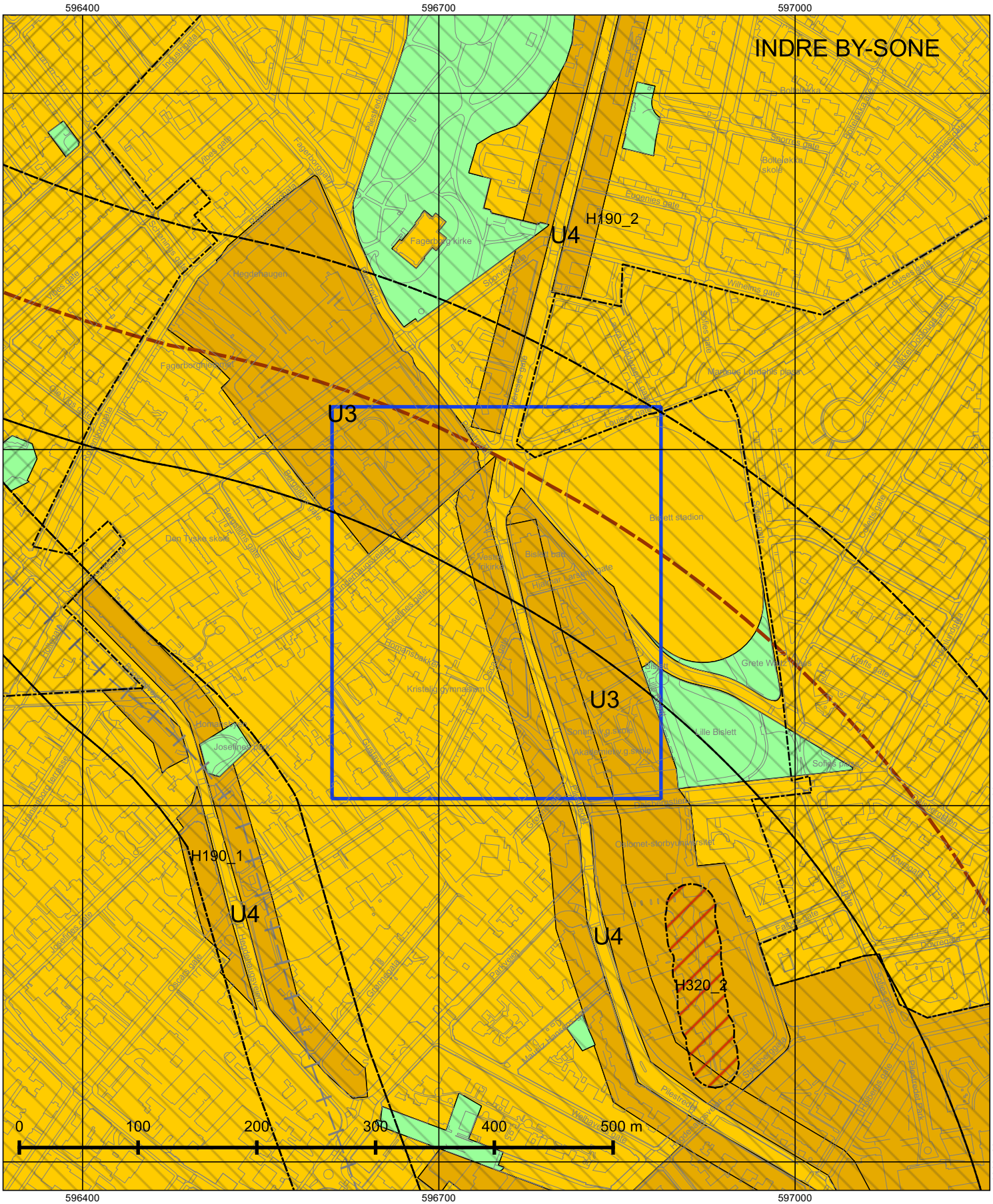
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140217/ 86508424
Adresse: PILESTREDET 65B
Gnr/Bnr: 214/280

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005500
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140217/86508424
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005500

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Green
PILESTREDET 65B

Dato: 25.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508424
8401231

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 280

Vi viser til bestilling av 20250325 for PILESTREDET 65B.

GNR. 214 BNR. 280

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.03.1896.

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

593 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

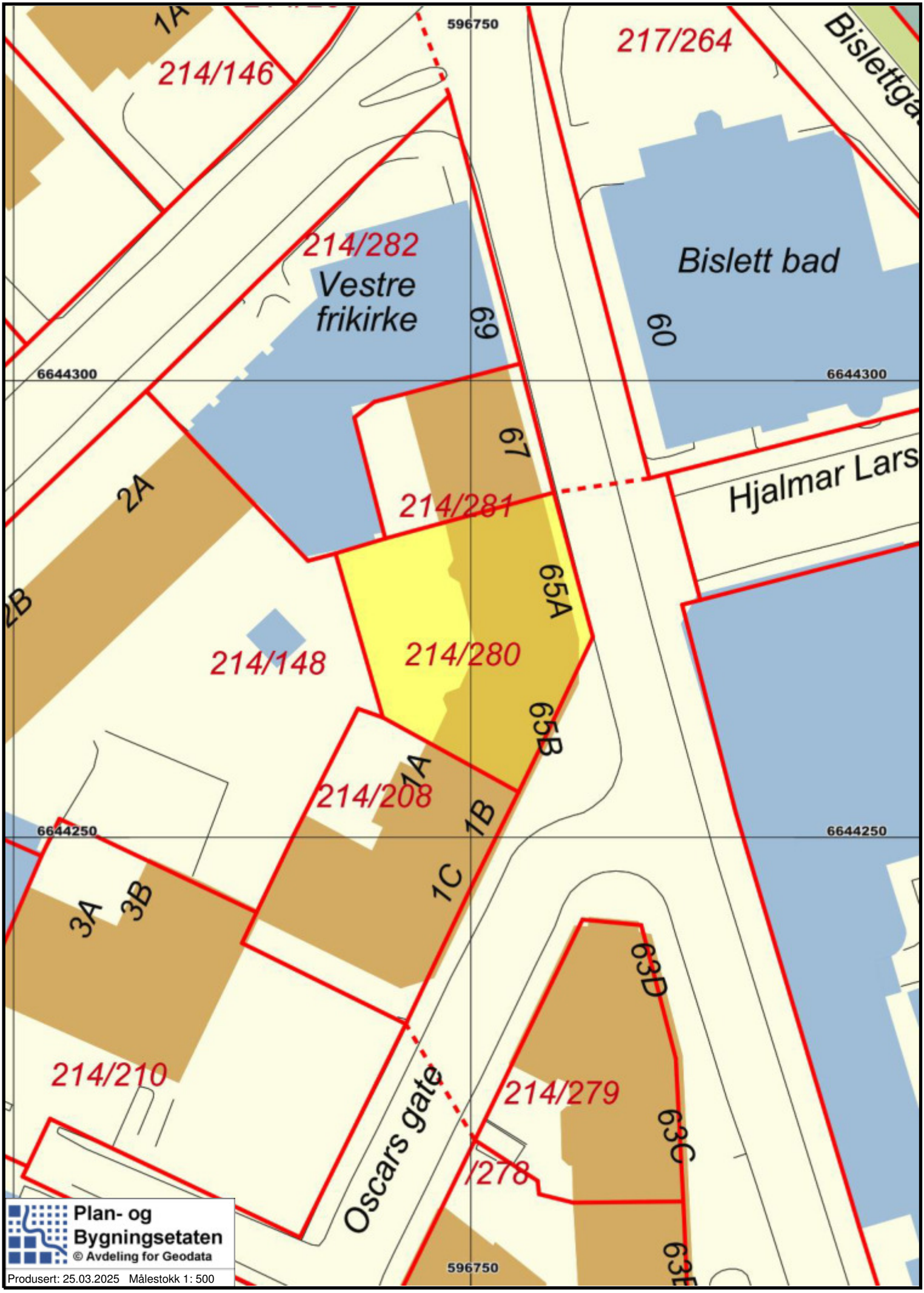
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

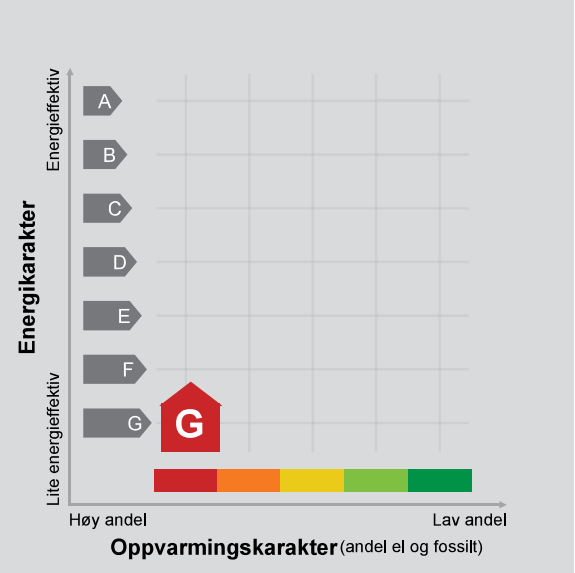
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596750
217/264
Bislettga
214/146
1A
214/282
Vestre
frikirke
69
Bislett bad
60
6644300
6644300
67
214/281
Hjalmar Lars
2A
2B
65A
214/148
214/280
65B
214/208
1A
1B
1C
6644250
6644250
3A
3B
63D
214/210
214/279
63C
/278
Oscars gate
596750
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.03.2025 Målestokk 1: 500

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet 65 65B
Postnummer	0350
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	280
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-102403
Dato	04.04.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- **Montering tetningslister**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1897
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Pilestredet 65b
Gnr. 214 Bnr. 280 Snr. 6 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0182

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 08 30 02

E-post: mick.rodsten@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