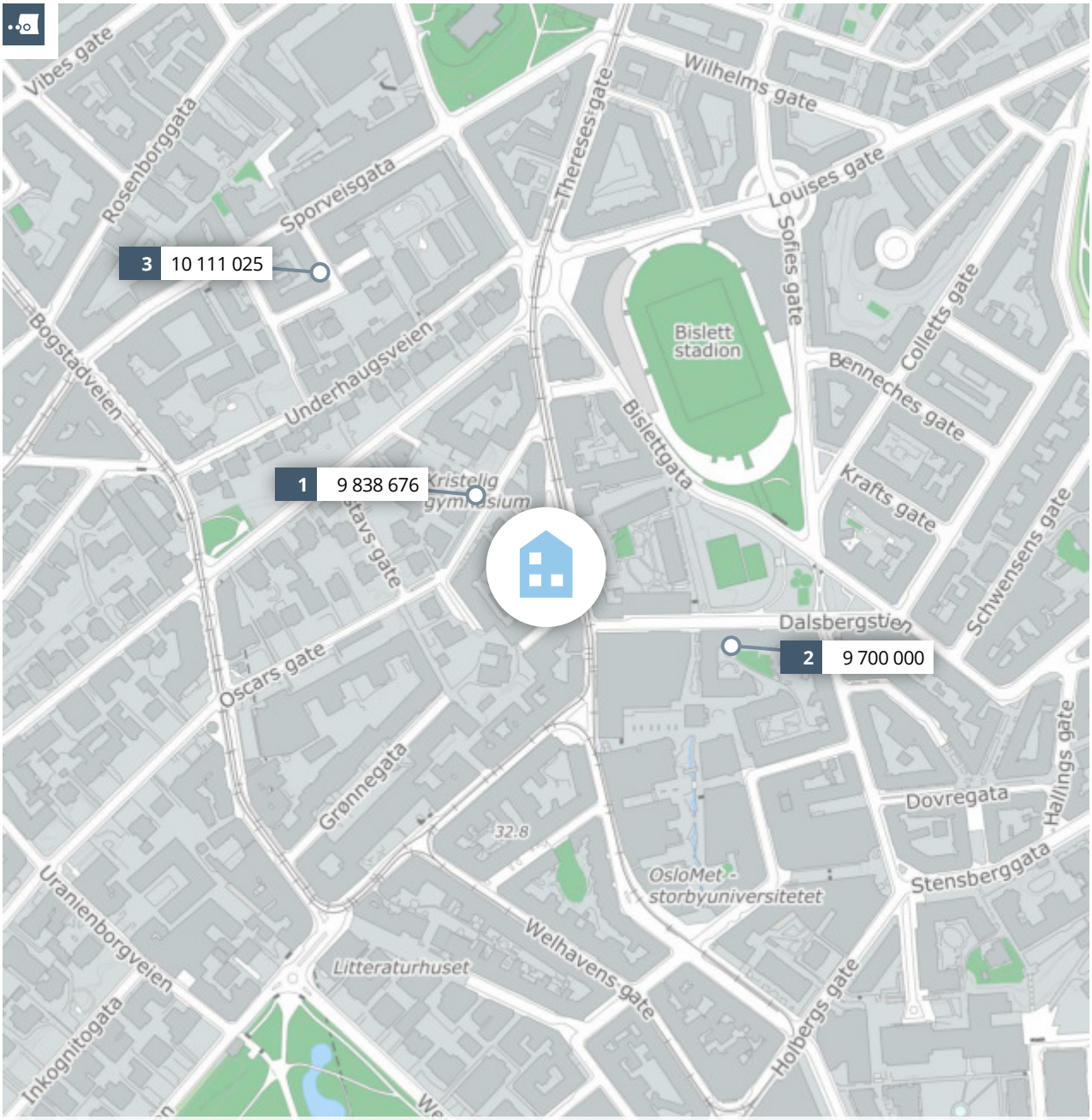
PILESTREDET 59

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Energiattest
Egenerklæring
Meglerbrev
Innkalling årsmøte 2025
Årsmøte 2024
Protokoll fra ordinært årsmøte
Vedtekter
Husordensregler
Våningshus - Bygganm - 1884
Paabygg m.m. - Plan 3-4 etg, snitt - 1988
Ferdigattester, Exdok og arkivkort
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-2255
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

PILESTREDET 59

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 05.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Pilestredet 59, 0350 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1886

GNR 214 BNR 276 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 8

Verdivurdert til

9 000 000

42 074	9 042 074	114 457
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	- m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						1886

Fellesutgifter	3 905
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oscars gate 7 B 80 m² 1933 2. etg 3 sov			28.04.2025	8 850 000	**9 700 000**	138 676	9 838 676	**122 983**
2	Dalsbergstien 22 E 77 m² 1997 8. etg 2 sov			21.08.2024	9 700 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**125 974**
3	Bergsliens gate 10 82 m² 1889 4. etg 2 sov			01.04.2025	9 650 000	**9 800 000**	311 025	10 111 025	**123 305**

Velkommen til Pilestredet 59. En lys og innholdsrik 3-roms med vestvendt balkong og takterrasse, midt i hjertet av Bislett. Leiligheten ligger skjermet til i byggets tredje etasje, og vender mot rolig bakgård. Beliggenheten kombinerer det urbane og det grønne, med kort vei til både sentrum, parker og kollektivtransport. Boligen fremstår som tiltalende med oppgraderte overflater og en gjennomtenkt planløsning. Velkommen til en hyggelig visning!

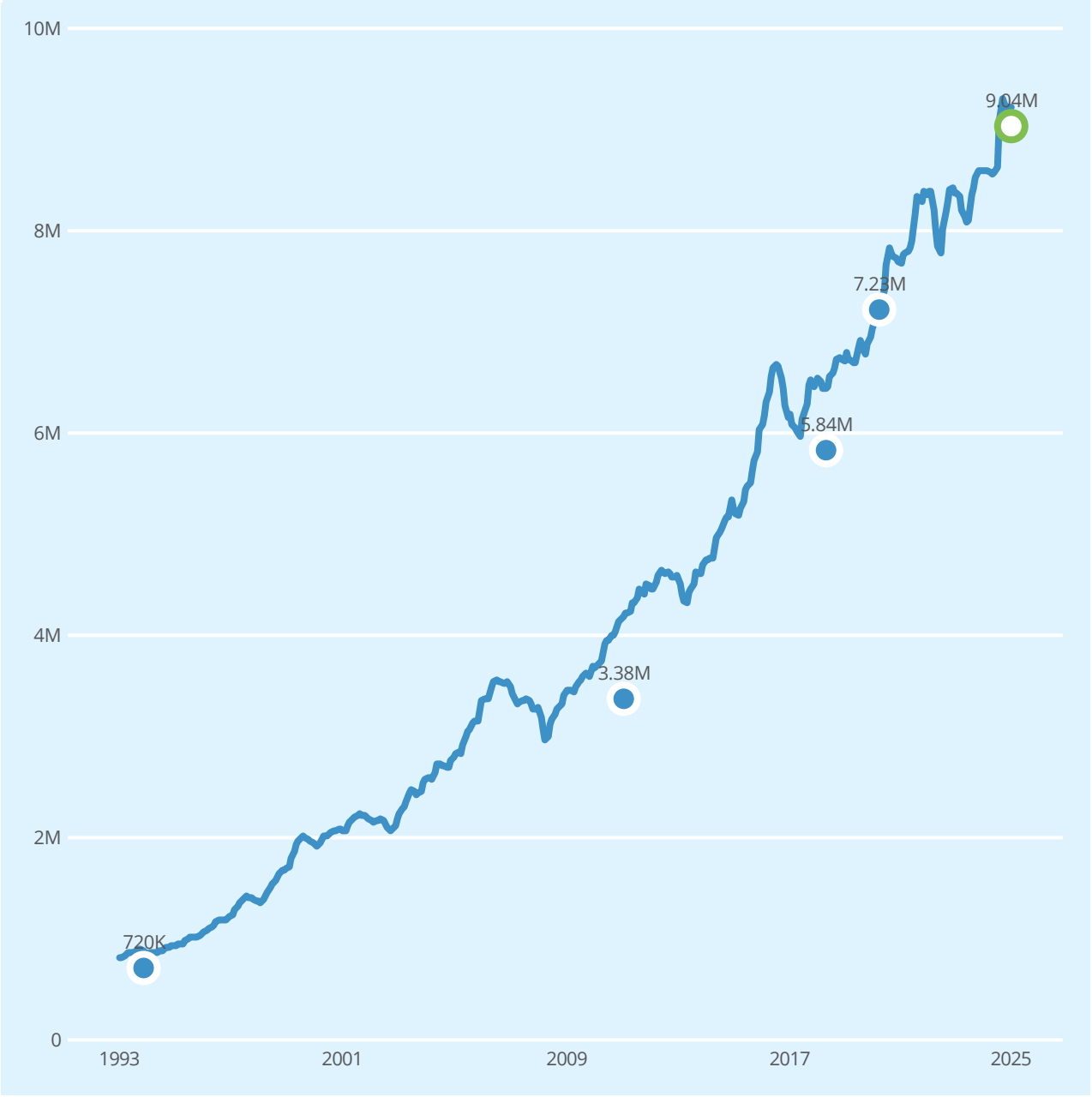
Høydepunkter:
- Vestvendt balkong med ettermiddagssol
- Stor, solrik takterrasse (deles med èn nabo)
- Ingen innsyn
- Vender i sin helhet mot rolig bakgård
- Kjøkken fra 2019 med kvalitetshvitevarer
- Flislagt bad fra 2014
- Peis i stue
- God takhøyde på 2,74 m
- Parkering*
- Ekstern bod
- Umiddelbar nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og parker

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.10.2020	13.10.2020	09.12.2020	6 990 000	7 225 000	0	7 225 000
03.08.2018	20.11.2018	10.12.2018	5 900 000	5 837 500	0	5 837 500
09.09.2011	28.09.2011	12.10.2011	3 350 000	3 380 000	0	3 380 000
08.09.1994		08.09.1994	-	720 000	-	720 000

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 8 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

11.2M
10.9M
10 513 000 Prisantydning i snitt
10.3M
10.0M
9.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

7.4M
7.1M
6 854 000 Salgspris i snitt
6 615 000 Prisantydning i snitt
6.2M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

124 299 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
123 212 HOMANSBYEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

114 457 Pilestredet 59 Totalpris 9 042 074

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Pilestredet 59, 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 276, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 11.04.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20409-25134 **Referansenummer:** XV1625

Autorisert foretak: M-Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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

Bygård med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takstein. Bygningen er oppført over 5 etasjer med kjelleretasje i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1886

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har 2-stavs bøkeparkett og vinyl i omkl.rom.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,73 m.

VÅTROM Gå til side

Delvis flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at tidligere eier pusset opp badet i 2014. Arbeid ble utført av INOVENTIO Bad og Bygg AS. Selger innehar kun faktura samt tilbudsbeskrivelse. Da det ikke foreligger dokumentasjon på selve utførelsen slik at vil kunne være forhold som ikke lar seg undersøke grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med mørke slette fronter og mørke stålgrep fra Ikea. Kjøkkenvegg med speil bak vask og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Bauknecht, stekeovn i høyskap og kjøl/frys fra Blomberg samt induksjonsplatetopp med integrert avtrekk i kjøkkenøy fra Witt. Lys laminat benekplate med nedfelt kompositttkum og blandebatteri fra Tapwell, begge i sort utførelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Hovedstoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Fordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Avtrekket på badet er tilkoblet felles mekanisk avtrekk.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Varmtvannstank RSB ECO 120 (107L) fra Høiax produsert i 2019.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 8 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

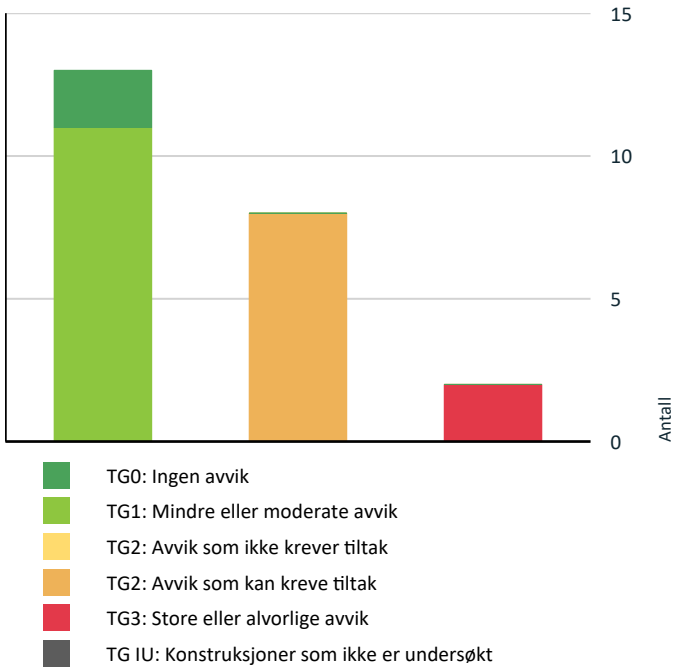
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er hentet fra 198450448 - Byggesak hos plan- og bygningsetaten. Forhold rundt ferdigattest mm er ikke undersøkt.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

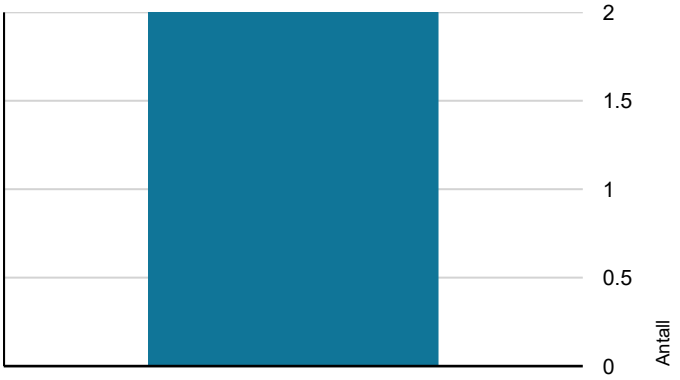
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - Balkong	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1886

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Hvitmalte trevinduer med 2-lags isolerglass, fra 1988 i stuen og på det ene soverommet.
Hvitmalt trevindu med 3-lags isolerglass, fra 2016 på hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik på vinduene grunnet alder, harde tettepakninger, redusert funksjon og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Et aktuelt tiltak for vinduene vil være å vurdere utskifting til nye, moderne vinduer med bedre isolasjonsevne og funksjonalitet. Alternativt kan en midlertidig løsning være vedlikehold som maling, tetting av lister og utskifting av slitte beslag – men dette vil ikke gi samme energieffektivitet eller levetid som nye vinduer. Eldre vinduer har ofte dårlig isolasjonsevne, noe som kan føre til trekk og varmetap samt kondens og fuktproblemer – gamle vinduer kan gi kondens på innsiden, som over tid kan føre til råteskader og mugg.

TG 1 Dører

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og lydklassifisering 35dB.
Døren er utadslående og med elektronisk dørlås fra Yale doorman.

TG 2 Dører - Balkong

Hvitmalt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1988 med nytt glass i 2017 med utgang fra stuen.
Hvitmalt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra 2016 på soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettepakninger har blitt harde og mistet noe av tetteegenskapene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av dør på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i stål med terrasseteppe på den ene balkongen.
Adkomst til felles takterrasse via vindeltrapp fra balkong ved soverommet.

–

Rekkverkshøyder er målt til ca 1,00 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Åpninger i rekkverk og ved vegg vindeltrapp er større enn dagens krav til 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik. Dette skal anmerkes da dette går på sikkerhet iht Forskrift om Avhendingslova.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har 2-stavs bøkeparkett og vinyl i omkl.rom.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,73 m.

–

Det er nedfelt en parkettbit på det ene soverommet etter garderobeskap.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 22 mm i stuen og på hovedsoverom, ca 25 mm på kjøkkenet og det minste soverommet samt ca 30 mm i entré.

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm. Omkl.rom er ikke målt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting. Nye overflater og evt flytting av eksisterende innredninger er ikke hensyntatt. Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipeløp med peisovn i stuen.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Innvendige trapper

Originale smijernstrapper til 3. etasje. Tretrapp til de øverste etasjene.
Malte slette vegg- og takflater i trappeløp.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte slette en-speils innerdører med dempelist på karmer.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.
Garderobeskap på det minste soverommet.
Garderobeinnredning i omkl.rom

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Delvis flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at tidligere eier pusset opp badet i 2014. Arbeid ble utført av INOVENTIO Bad og Bygg AS. Selger innehar kun faktura samt tilbudsbeskrivelse. Da det ikke foreligger dokumentasjon på selve utførelsen slik at vil kunne være forhold som ikke lar seg undersøke grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

På befaringstidspunktet ble det avdekket tegn til fuktskader på overflater utenfor dusjsonen. Selger har fått utført fuktsøk og det er blitt konstatert fuktskader på overflater kamerainspeksjon og destruktive inngrep. Rapporten konkluderer med at ved dusjing renner vann ut fra glassvegg, ned til gulvet og blir deretter trukket opp i konstruksjoner via drenshull under toalettet. Videre har selger engasjert spesialfirma BOVG AS til å utbedre skader.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Grå 60x60cm betongfliser i dusjsonen.
Øvrige flater er malte slette.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er basert på tilbud fra BOVG AS på utbedring av fuktskader. Selger har godtatt tilbudet fra BOVG AS og opplyser videre at påviste skader vil være utbedret før overtakelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Grå 60x60cm betongfliser på gulvet.

–

Det er målt ca 60 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Dels synlig tettesjikt/membran i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Membran/tettesjikt er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve utførelsen og det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er basert i hovedsak på manglende dokumentasjon og mulighet for kontroll av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det fremskaffes dokumentasjon eller så må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Fastmontert dusjvegg og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Vegghengt servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen på badet er tilkoblet felles mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret 73 mm hull fra under kjøkkenvask så nærme som mulig mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bakplate uten å påvise unormale forhold.

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater på motstående side fra hulltakningen på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

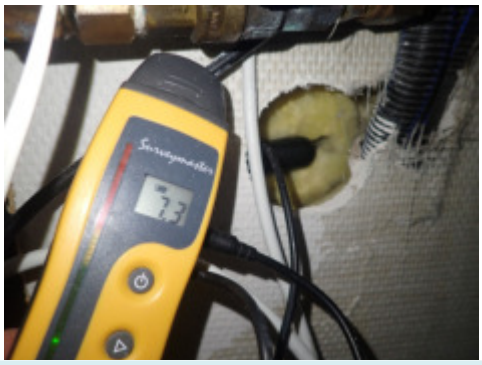
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater på motstående side fra hulltakningen på badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Se avvik på overflater og himling for beskrivelser og kostnadsestimat.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med mørke slette fronter og mørke stålgrep fra Ikea. Kjøkkenvegg med speil bak vask og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Bauknecht, stekeovn i høyskap og kjøl/frys fra Blomberg samt induksjonsplatetopp med integrert avtrekk i kjøkkenøy fra Witt. Lys laminat benekplate med nedfelt kompositttkum og blandebatteri fra Tapwell, begge i sort utførelse.

Kjøleskap og fryser på klosser.
Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Induksjonsplatetopp med integrert kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Det er rør i rør system i leiligheten.
Hovedstoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Fordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rør i rør system under kjøkkenet er tilkoblet et komplett system og det mangler tettemuffe mellom varerrør og vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å forhindre en eventuell vannskade ved lekkasje fra rør i rør system.







TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekket på badet er tilkoblet felles mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen tilluft i leiligheten utover lufting via vindu med unntak av på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for ventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger. Om det lar seg gjøre bør det monteres ventiler i yttervegger for i bedre ventileringen og unngå kondensering.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank RSB ECO 120 (107L) fra Høiax produsert i 2019.

Andre installasjoner

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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.

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 8 fordelingskurser.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Vet ikke
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ingen elektriske arbeider utført
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   - Tilleggsarbeid utført med oppgradering av kjøkken for forrige eier.
   - Vi har samsvarserklæring.
4. 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?
   Ikke som jeg vet om
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

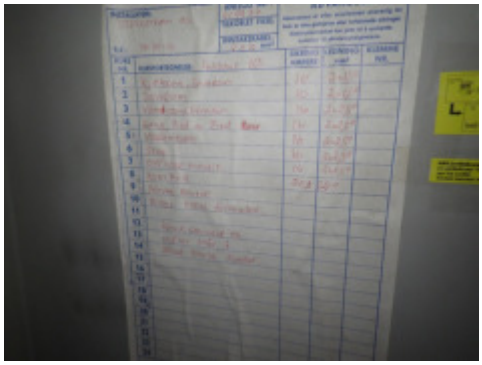
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Det anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på en nylig utført kontroll eller på selve utførelsen. Dette kan bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller dagens sikkerhetskrav.





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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Selger må påse at lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapport

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

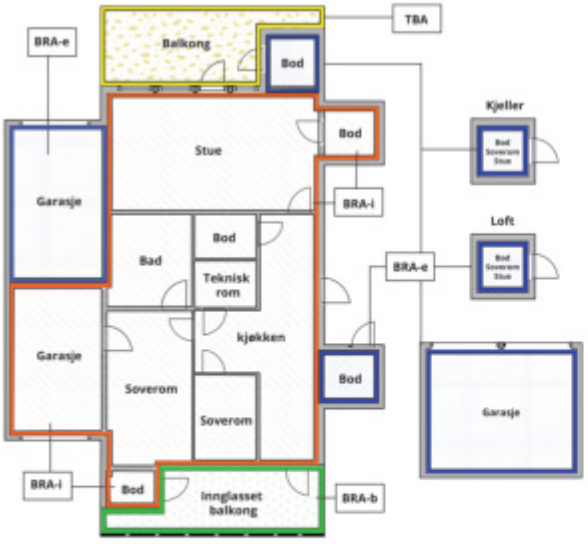
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	79			79	11
Kjellerbod					
SUM	**79**				**11**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Kjellerbod			

Kommentar

Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på ca 7,1 m2 fra stue og fra soverommet er det utgang til balkong på ca 3,5 m2 med utvendig vindeltrapp som går over 2 etasjer opp til takterrasse. Takterrassen er på ca 26 m2 og disponeres av 2 seksjoner.

Leiligheten disponerer en kjellerbod med et gulvareal på ca 4,3 m2. Boden har en takhøyde på ca 1,82 m som er under kravet på 1,90 m for at det skal være målbart areal.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten har få vegger som står 90 grader på hverandre. Arealet er derfor vanskelig å måle og enkelte vegger/vinkler er skjønnsmessig vurdert som kan utgjøre mindre arealavvik. Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.
Arealet er målt til ca 78,7m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er hentet fra 198450448 - Byggesak hos plan- og bygningsetaten. Forhold rundt ferdigattest mm er ikke undersøkt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

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	79	0

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Petter Bjerke	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	276		8	382 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet 59

Hjemmelshaver
Smaadal Eilen, Bjerke Petter

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Pilestredet 59	87 / 773	OBOS Eiendomsforvaltning AS	991959068

Felles gjeld:
Kr. 50 538 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Pilestredet 59 i bydel Frogner.
Stor og åpen 3-roms leilighet med balkong beliggende i byggets 3. etasje. Seksjonen deler takterrasse med seksjonen over. Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på Bislett/Homansbyen. Kort gangavstand til blant annet parkområdet på St. Hanshaugen, Stensparken, Slottsparken, treningssenter, Oslo Met, Hegdehaugsveien og Bogstadveien. Offentlig kommunikasjon som buss og trikk samt det meste av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt på 382 m2 med asfaltert adkomst og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3905,- pr. måned. Leien kreves inn kvartalsvis. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, trappevask, fellesutgifter, forsikring, kabel-tv, internett mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Sameiet har 3 biloppstillingsplasser som fordeles etter liste.

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	1001010			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.04.2025	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2025	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.06.2025	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	11.04.2025	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	02.06.2025	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Skaderapport og sluttrapport fuktskade bad	29.04.2025	Skaderapport og sluttrapport fuktskade bad ifm påviste fuktverdier på vegger utenfor dusjsonen.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på oppussing av bad	02.06.2025	Dokumentasjon på oppussing av bad i 2014. Det er faktura og arbeidsbeskrivelse fra tilbudet. Arbeid utført av INOVENTIO Bad og Bygg AS.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XV1625

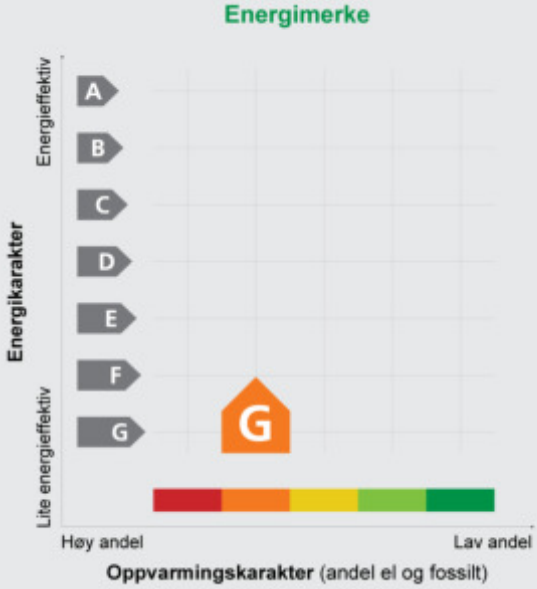
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet 59
Postnr	0350
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0302
Gnr.	214
Bnr.	276
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	59
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1186395
Dato	01.10.2020



Innmeldt av	Alban M. Stojku

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1886
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Pilestredet 59
Postnr/Sted: 0350 Oslo
Leilighetsnummer: H0302
Bolignr: H0302
Dato: 01.10.2020 19:39:04
Energimerkenummer: A2020-1186395
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Alban M. Stojku

Gnr: 214
Bnr: 276
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr: 59

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250251

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Petter Bjerke	Eilen Smaadal

Gateadresse
Pilestredet 59

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP1001010.7.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 159250251

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har hatt befaring med rapport om ingen lekkasje. Kun kondensskader fra vann på gulv over tid som har ført til noe skade i vegg. Dette er planlagt utbedret før salg.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fullsteding rehabilitering av baderom i 2014 (før vi flyttet inn).

Arbeid utført av: Inoventio Bad og bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet ble strippet ned og alt lagt på nytt, inkl. membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke i vår leilighet. Har vært lekkasje i leiligheten over oss som er utbedret.

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

Beskrivelse: Har vært observert rotter ute ved søppelkassene ved porten i vinter. Ikke observert siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt EL opplegg i forbindelse med nytt kjøkken 2019. Dette var også før vi bodde her.

Arbeid utført av: Elektro kontakten AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250251

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	Ikke hos oss, men hos naboen helt på toppen. Utbedret tak for lekkasje.
Arbeid utført av	Malerfirmaet Per Vernvik AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har blitt prøvd å bygges ut i Pilestredet 61 (det rød huset med trærne rett utenfor). Det har blitt stoppet av byantikvaren grunnet historisk verdi.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har en Airthings luftmåler. Den måler blant annet radon. Fra desember 2024 til mai 2025 har vi et snitt på 20 Bq/m3. Langt innenfor grenseverdi i Norge.

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	20Bq/m3

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	Tilstandsrapport hentet av sameiet i 2017 via OPAK, som uttalte bygningsmessig ved eiendommen generelt står i tilfredsstillende stand. Brannrapport viste en del mangler. Vi har utført mange forbedringer i de årene vi har bodd her. Nytt brannanlegg i bygget. Brannsikring av kjeller og etasjeskiller m.m.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250251

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er foreslått økning av felleskostnadene med 10% i år i takt med økte kostnader som blant annet kommunale avgifter og lignende.

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: Som nevnt i tidligere punkt. Har vært observert rotter ute ved søppelkassene ved porten i vinter. Ikke observert siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250251

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: 159250251

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Bjerke	b32310afadc616c11959c43dc485dd288ba78767	13.05.2025 13:45:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eilen Smaadal	701193bff038d2601df8ab500bbb68078e71c890	13.05.2025 13:46:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159250251

- 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

MEGLERBREV

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Thea Sofie Lian Hvam
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3006175@usermail.webmegler.no

8417491 3757/8 01.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.04.2025.

Boligselskap: 3757, Sameiet Pilestredet 59
Organisasjonsnr: 991.959.068
Eier: Petter Bjerke Eilen Smaadal
Leieobjekt: 8
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Pilestredet 59, 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: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 1001010.
- 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.
- Selskapet fikk utbetalt et lån fra OBOS Banken 05.03.24. Lånet er ikke fordelt da vi avventer svar fra styret på hvordan lånet skal fordeles.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (01.04.25)
* OBOS01-98208269658	A	369.785,-	9 år 5 md.	12		Flyt	7,60%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.905,– pr. md. Leien kreves inn kvartalsvis.

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	214,-	3.070,-	0,-	50.538,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98208269658	42.074,-	542,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 43.000, (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, Idun Seglem, tlf: 22 86 82 46, e-post: idun.seglem@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Pierre Henri John Jo Wijnen, e-post: pierre.wijnen@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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3757
SAMEIET PILESTREDET 59

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PILESTREDET 59

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 19:00 og lukker 24. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3757

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 21. mai kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 21. mai kl. 19:00 , OsloMet - Pilestredet 46.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Viktig informasjon

Årsrapport

Les årsrapporten som er vedlagt etter sakslisten for en kort oppsummering av regnskapsåret 2024.

Vedtekter

Styret har foreslått endringer i vedtektene, og slike endringer krever fysisk avstemming på sameiermøtet.

Dersom du ikke har anledning til å møte, men ønsker å stemme, kan du benytte fullmaktsskjemaet som er vedlagt innkallingen nederst. Du vil ikke kunne stemme på vedtekstforslagene via den digitale løsningen.

Vedtektsendringer krever at **3/4 av alle stemmeberettigede eiere** stemmer for forslaget. Dette gjelder også eiere som ikke er til stede på møtet. Som nevnt, kan eiere som ikke har mulighet til å være tilstede gi fullmakt til en annen deltaker dersom de ønsker å stemme.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Øke felleskostnader - 10%

7. Valg av tillitsvalgte

8. Endre betalingshyppighet for felleskostnader til månedlig

9. Vedtektsendring: Endring av frist for avholdelse av ordinært sameiermøte

10. Vedtektsendring: Presisering av ansvar for vedlikehold

11. Vedtektsendring: Endring i bestemmelse om hundehold

12. Vedtektsendring: Oppdatering av krav til vedtektsendringer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET PILESTREDET 59

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Pierre Wijnen (styreleder) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I hovedsak skal årsmøtet avholdes innen utgangen av april. Vi beklager forsinkelsen av dette. Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på selv etter forsinkelser.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Informasjon om vesentlige kostnadsposter for regnskapsåret 2024:

- Spiraltrapp i bakgård (påkrevd rømningsvei iht. brannsikring): kr 124 659
- Brannanlegg (påkrevd iht. brannsikring): kr 165938
- Uforutsett lekkasje i tak (Pierre mer info): kr 231 360

Vesentlige kommende kostnader:

- Utbedringer av tak
- Rørfornying

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Balanse 2023 og 2024.pdf
2. Regnskap og budsjett.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det gis en årlig godtgjørelse til styrets medlemmer for arbeidet som er utført i styreperioden. Det er i inneværende periode to styremedlemmer og én styreleder.

Styrets godtgjørelse foreslås som følger:

- Styreleder: kr 8000
- Styremedlem: kr 4000 per medlem

Totalt foreslås kr 16 000 fordelt på tre styremedlemmer.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse fastsettes som følger: Styreleder: kr 8000. Styremedlem: kr 4000 per medlem

---

Sak 6

Øke felleskostnader - 10%

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På grunn av økte driftsutgifter, spesielt høyere kommunale avgifter og økt låneopptak til vedlikeholdsarbeid, foreslås det å øke felleskostnadene med 10%. Økningen trer i kraft fra 01.06.2025, og kostnadene fordeles i henhold til gjeldende eierbrøk.

Forslag til vedtak
Felleskostnadene økes med 10% fra 01.06.2025, fordelt etter sameiets gjeldende eierbrøk.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Pierre Wijnen

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

- Marthe Frøseth
- Petter Bjerke

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

- Heidi Sande

Sak 8

Endre betalingshyppighet for felleskostnader til månedlig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre til månedlig betaling for å bedre vår likviditet i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

Sak 9

Vedtektsendring: Endring av frist for avholdelse av ordinært sameiermøte

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Forslag til vedtektsendring:

Gjeldende tekst i § 3:"Ordinert sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned."

Foreslått ny tekst:"Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned."

Styrets innstilling

Gir styret og forretningsfører tilstrekkelig tid til ferdigstillelse av årsregnskap og planlegging av møtet, samtidig som det fortsatt er innenfor rimelig frist for ordinært årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

Sak 10

Vedtektsendring: Presisering av ansvar for vedlikehold

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Forslag til vedtektsendring:

Tillegg til § 14:"Seksjonseier er ansvarlig for indre vedlikehold av egen seksjon, herunder overflater, fast inventar og elektrisk anlegg frem til hovedsikring. Sameiet har ansvar for fellesarealer, bygningskropp, felles rør og ledningsnett, samt bærende konstruksjoner og tak."

Styrets innstilling

Reduserer tolkningsrom og mulig konflikt ved vedlikeholdsbehov eller skader.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

Sak 11

Vedtektsendring: Endring i bestemmelse om hundehold

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Forslag til vedtektsendring:

Gjeldende tekst i § 17:"Det er ikke tillatt med hundehold i gården."

Foreslått ny tekst:"Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Styret kan pålegge fjerning av dyr ved gjentatte og dokumenterte klager."

Styrets innstilling

Begrunnelse: Tilpasser vedtektene til gjeldende praksis og regelverk, samtidig som hensyn til nabolaget ivaretas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

Sak 12

Vedtektsendring: Oppdatering av krav til vedtektsendringer

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Forslag til vedtektsendring:

Gjeldende tekst i § 15:"Endringer i nærværende vedtekter kan være skje etter beslutning på sameiermøte med ¾ flertall av samtlige stemmeberettigede."

Foreslått ny tekst:"Endringer i vedtektene krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, under forutsetning av at minst 50 prosent av de stemmeberettigede har avgitt stemme på sameiermøtet."

Styrets innstilling

Begrunnelse: Tilrettelegger for praktisk gjennomføring av vedtektsendringer i tråd med eierseksjonsloven, samtidig som demokratisk legitimitet ivaretas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

Styrets årsrapport

Årsrapport 2025

Oversikt over hvem som sitter i styret:
Styrets leder: Pierre Wijnen (H0501)
Styremedlem: Marthe Frøseth (H0202)
Styremedlem: Petter Bjerke (H0302)

Forretningsførsel og revisjon:
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Bygninger og forsikringer:
- Eiendom 0301-214/276
- IF Forsikring - Super boligbygningsforsikring (Avtalenummer: SP1001010.7.1)
- Seksjoner: 12

Økonomi for foregående år:
I 2024 tok sameiet opp et lån på NOK 400000 for å dekke kostnader knyttet til større vedlikeholdsarbeider. For å kunne gjennomføre planlagt vedlikehold også i 2025, har styret besluttet å øke lånet med ytterligere NOK 300000.

Samtidig har vi sett en betydelig økning i flere driftskostnader, spesielt innen kommunale avgifter. På bakgrunn av dette og lånet foreslår styret en økning av felleskostnadene med 10% fra 01.06.25, for å sikre god økonomisk drift og nødvendig vedlikehold fremover.

Vedlikehold av bygningsmassen:
Vi har gjort større vedlikeholds- og branntekniske arbeider i regnskapsåret 2024:

- Spiraltrapp i bakgård (påkrevd rømningsvei iht. brannsikring): kr 124 659
- Brannanlegg (påkrevd iht. brannsikring): kr 165938
- Uforutsett lekkasje i tak og vedlikeholdsarbeid i vegg mot Pilestredet: kr 231 360

Vi ser også behov for ytterligere forbedringer. Vesentlige kommende kostnader vi antar fremover:

- Videre utbedringer av tak
- Rørfornying

Kort informasjon om arrangementer som er avholdt:
Dugnad ble holdt 10. april 17:00 og vi gjorde følgende.

- Spylte og kostet uteområdet
- Ryddet og kastet søppel
- Ryddet ved sykkelparkeringen
- Ryddet i gangen ved bodene
- Fått på plass litt blomster ved inngangen

Balanse - Sameiet Pilestredet 59 - 2025

	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
LEIERESTANSER	0	35
FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	47498	55384
DRIFTSKONTO I OBOS-BANKEN	143346	101063
SUM OMLØPSMIDLER	**190844**	**156482**
SUM EIENDELER	**190844**	**156482**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
ANNEN EGENKAPITAL	-444340	148644
SUM EGENKAPITAL	**-444340**	**148644**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	376994	0
SUM LANGSIKTIG GJELD	**376994**	**0**
KORTSIKTIG GJELD		
FORSKUDDSLEIE	24486	2369
LEVERANDØRGJELD	233583	5469
PÅLØPNE RENTER	156	0
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	**258190**	**7838**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**190844**	**156482**
PANTSTILLELSE		
GARANTIANSVAR		

SAMEIET PILESTREDET 59

År: 2025 Periode: April Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	211 356	141 262	70 094	423 786	385 260	0
ANDRE INNTEKTER	5 100	3 333	1 767	10 000	6 100	0
SUM INNTEKTER	**216 456**	**144 595**	**71 861**	**433 786**	**391 360**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	0	-752	752	-2 256	0	0
STYREHONORAR	0	-5 333	5 333	-16 000	0	0
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-29 711	-10 399	-19 312	-31 197	-28 568	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-1 148	-4 000	2 853	-12 000	-20 950	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-53 351	-112 643	59 292	-337 930	-565 165	0
FORSIKRINGER	-29 259	-38 051	8 792	-114 154	-114 154	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-86 264	-56 707	-29 557	-170 120	-157 388	0
ENERGI / FYRING	-1 427	-6 596	5 168	-19 787	-8 225	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-42 094	-13 676	-28 418	-41 027	-41 027	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 171	-8 272	2 101	-24 817	-23 789	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-249 425**	**-256 429**	**7 004**	**-769 288**	**-959 265**	**0**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**-32 969**	**-111 834**	**78 865**	**-335 502**	**-567 905**	**0**
DRIFTSRESULTAT:	**-32 969**	**-111 834**	**78 865**	**-335 502**	**-567 905**	**0**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	0	726	-726	2 177	1 873	0
FINANSKOSTNADER	-12 816	-842	-11 974	-2 527	-26 952	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-12 816**	**-117**	**-12 699**	**-350**	**-25 079**	**0**
RESULTAT	**-45 785**	**-111 951**	**66 166**	**-335 852**	**-592 984**	**0**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.25
Selskapsnummer: 3757 **Selskapsnavn:** SAMEIET PILESTREDET 59

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Pierre Wijnen (styreleder) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse fastsettes som følger: Styreleder: kr 8000. Styremedlem: kr 4000 per medlem

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Øke felleskostnader - 10%

Felleskostnadene økes med 10% fra 01.06.2025, fordelt etter sameiets gjeldende eierbrøk.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Pierre Wijnen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Marthe Frøseth

☐ Petter Bjerke

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Heidi Sande

Sak 8 Endre betalingshyppighet for felleskostnader til månedlig

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vedtektsendring: Endring av frist for avholdelse av ordinært sameiermøte

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedtektsendring: Presisering av ansvar for vedlikehold

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Vedtektsendring: Endring i bestemmelse om hundehold

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Vedtektsendring: Oppdatering av krav til vedtektsendringer

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3757

Sameiet Pilestredet 59

Velkommen til årsmøte i Sameiet Pilestredet 59

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

Dato for årsmøtet:
18. juni 2024 kl. 18:00, Pilestredet 59.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorarer.
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Regnskap og budsjett
8. Lån (Informasjon)
9. Husleie øking
10. Brannsikkerhet
11. Rømningsvei, -trapp utbedring
12. Parkering (status, informasjon)

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Pilestredet 59

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder er møteleder

Forslag til vedtak

Pierre Wijnen (styreleder) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av honorarer.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår ingen endring i godtgjørelse til styret. Fortsetter som før med
kr 8000,- til styreleder og 4000,- til styremedlemer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til: Styreleder kr 8000,-. Styremedlemer kr.4000,-

---

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 7

Regnskap og budsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av regnskap 2023, se vedlegg.

Budsjett 2024 ikke ferdig laget.

Vi har nå via OBOS og Cantor muligheten til å se våre regnskapstall på data. Ved spørsmål/behov kan vi bruke tid på dette i møtet

Styrets innstilling

Gjennomgang regnskap og 2024 forventninger (budsjett)

Forslag til vedtak

Regnskap godkjennes

Vedlegg

1. Regnskap 2023 budsjett 2024.pdf

Sak 8

Lån (Informasjon)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Informerer om status på Sameiets Pilestredet lån som er inngått med OBOS banken.

Styrets innstilling

Petter Bjerke informerer

Forslag til vedtak

Til informasjon

Sak 9

Husleie øking

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Økte kostnader, økt prisindeks krever at vi ser på hva som er fornuftig og nødvendig husleiekostnader. På anbefaling fra regnskapfører OBOS bør vi øke husleie med ...%

Forslag til vedtak

Vi øker husleie med ...%

Sak 10

Brannsikkerhet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Brann og redningsetaten krav og oppfølging Oslo Kommune

Styrets innstilling

Informerer om status, hva som er gjort og skal gjøres
- Brannsikringsplater tak i kjelleren
- tømt bod under trappa, skal og kan ikke brukes som bod
- Markering rømningsvei med skilt

anskaffelse fellesbrannvarsling Firesafe

Forslag til vedtak

Til informasjon

Sak 11

Rømningsvei, -trapp utbedring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved befaring av firma Firesafe ble vi gjort oppmerksomme på at dagens vindeltrapp ikke er godkjent til formålet da den ikke går helt ned til bakken.

Godkjente rømningsveier er en del av sameiets felles plikter og ikke seksjon spesifikk. Kan sammenligne med trappeoppgang, skorstein og slike ansvarsområder.

Styrets innstilling

Styret skal innhente/vurdere tilbud på utbedring og informere sameiet etter behov.

Forslag til vedtak

Styret skal innhente/vurdere tilbud på utbedring og informere sameiet etter behov.

Sak 12

Parkering (status, informasjon)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet Pilestredet har 3 parkeringsplasser. Ønsker man a˚leie plass, tar man kontakt med styret.
Prioritering hvis etterspørsel er større en antall plasser. Seksjonseiere som bor i Pilestredet 59 prioriteres.

Leiepris kr. 850,- pr.måned
Ta kontakt med styret for eventuelle spørsmaľ/mer informasjon.

Styrets innstilling

Status pr. 01.04.2024
Seksjonseier Marthe Frøseth leier en parkeringsplass.
Leietager til Aimee Laycock (Anine Thoresen, 1.etasje) leier en parkeringsplass
Leietager til Axel hagen (Simen Øverli, 4.etasje) leier en parkeringsplass

Forslag til vedtak

Til informasjon

SAMEIET PILESTREDET 59

År: 2024 Periode: Mai Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Regnskap hittil i år	Budsjettforslag 2025
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	385 260	0	192 630	0
ANDRE INNTEKTER	0	0	3 550	0
INNTEKTER	**385 260**	**0**	**196 180**	**0**
PERSONALKOSTNADER	-2 256	0	0	0
STYREHONORAR	-16 000	0	0	0
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-27 130	0	-28 568	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-1 425	0	0	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 306	0	-76 138	0
FORSIKRINGER	-100 137	0	-40 658	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-136 338	0	-78 481	0
ENERGI / FYRING	-17 772	0	-3 454	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-38 912	0	-41 027	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 566	0	-8 489	0
DRIFTSKOSTNADER	**-378 842**	**0**	**-276 814**	**0**
DRIFTSRESULTAT	**6 418**	**0**	**-80 634**	**0**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	856	0	0	0
FINANSKOSTNADER	0	0	-2 100	0
FINANSPOSTER	**856**	**0**	**-2 100**	**0**
RESULTAT	**7 274**	**0**	**-82 734**	**0**
ENDRING LIKVIDITET	**7 274**	**0**	**-82 734**	**0**

SAMEIET PILESTREDET 59
ORG.NR. 991 959 068, KUNDENR. 3757

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	385 260	384 360	0	0
Andre inntekter		0	2 550	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**385 260**	**386 910**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 256	-3 948	0	0
Styrehonorar	4	-16 000	-28 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-27 130	-26 086	0	0
Konsulenthonorar	5	-1 425	0	0	0
Drift og vedlikehold	6	-13 306	-143 999	0	0
Forsikringer		-100 137	-87 898	0	0
Kommunale avgifter	7	-136 338	-116 813	0	0
Energi/fyring		-17 772	-15 597	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-38 912	-31 623	0	0
Andre driftskostnader	8	-25 566	-19 780	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-378 842**	**-473 744**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**6 418**	**-86 834**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	856	476	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**856**	**476**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**7 274**	**-86 358**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		7 274	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-86 358		

SAMEIET PILESTREDET 59
ORG.NR. 991 959 068, KUNDENR. 3757

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	3 635
Forskuddsbetalte kostnader		55 384	54 991
Driftskonto OBOS-banken		101 063	115 349
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	12 040
SUM OMLØPSMIDLER		**156 482**	**186 015**
SUM EIENDELER		**156 482**	**186 015**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		148 644	141 370
SUM EGENKAPITAL		**148 644**	**141 370**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 369	25 292
Leverandørgjeld		5 469	3 365
Skyldige offentlige avgifter		0	15 988
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 838**	**44 645**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**156 482**	**186 015**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Pilestredet 59

Pierre Wijnen Petter Bjerke Marthe Frøseth

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	374 460
Parkering	32 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**406 860**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**385 260**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 256
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 256**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 16 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 425
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 425**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 525
Drift/vedlikehold elektro	-5 883
Kostnader dugnader	-1 898
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-13 306**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-63 804
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-71 514
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-136 338**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-19 247
Andre fremmede tjenester	-137
Andre kontorkostnader	-498
Bank- og kortgebyr	-2 085
Konstaterte tap	-3 600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-25 566**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	856
SUM FINANSINNTEKTER	**856**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.06.24
Selskapsnummer: 3757 **Selskapsnavn:** Sameiet Pilestredet 59

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Pilestredet 59

Møtedato: 4. mai 2023
Møtetidspunkt: 19.00 – 21.00.
Møtested: Hos Petter Bjerke og Eilen Smaadal i H0302.
Til stede: 5 eiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 3 stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av styreleder Petter Bjerke.

---

1. Konstituering

A Val av møteleder.
Som møteleder ble Petter Bjerke foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede.
Det ble foreslått å anse én fra hver seksjon som stemmeberettiget, dette også i overensstemmelse med sameiets vedtekter: Seksjon 11 - Pierre Wijnen, Seksjon 8 - Petter Bjerke og Seksjon 6 - Marthe Frøseth.
Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
Som fører av protokoll ble Heidi Sande foreslått.
Som protokollvitne ble Marthe Frøseth foreslått.
Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen.
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport, budsjett og regnskapet for 2022

A Årsrapport og regnskap.
Styret sitt årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Resultatet i regnskapet
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
Vedtak: Godkjent

C Budsjett for 2023
Styret foreslår å godkjenne budsjettet, men legger ved kostnad for styrehonorarer på 8000,- for styrelder, og 4000,- for styremedlemmene
Vedtak: Godkjent

(Største endring/kostnad for 2023 vil være brannalarmanlegg som er et krav vi må gjennomføre)

---

3. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret ble foreslått satt til
kr 8000,- styreleder og 4000,- til styremedlem.
Vedtak: Godkjent

---

4. Innkomne forslag
Ingen innkomne

---

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder ble Pierre Wijnen foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Petter Bjerke fratrer som styreleder grunnet helsemessige årsaker, men stiller som styremedlem.
Vedtak: Godkjent
(Marthe Frøseth fortsetter sin rolle som styremedlem 1 år til.)

C Heidi Sande fratrer som styremedlem, men stiller som varamedlem.
Vedtak: Godkjent

---

6. Lån
Styret foreslår at vi tar opp et lån på **400 000,-** for å dekke kommende større utgifter da vi etter et kjøp av brannanlegg i 2023 vil ha tilnærmet 0,- i egenkapital. Styret foreslår at dette blir et annuitetslån for god oversikt over månedlige fremtidige kostnader.
Styret foreslår å låne pengene i OBOS banken.
Vedtak: Godkjent

---

7. Informasjon til seksjonseiere og saker til videre arbeid:

Parkering
Det er to ledige parkeringsplasser i bakgården. Disse kan IKKE brukes. Ønsker man å leie fast plass, tar man kontakt med styret.
Vi vurderer å se på en ordning med dagleie, el. for eksterne gjester for å øke inntektene til sameiet, da det de siste årene har vært ledige plasser. Eventuell informasjon kommer.
Ta kontakt med styret for eventuelle spørsmål/mer informasjon.

I 2023 er foreløpig en av parkeringsplassene leid ut til Marthe Frøseth for 850,- pr. måned.

Data/nettverk

Se nærmere på kostnader rundt bredbånd/fiber. Se muligheter for bedre avtaler.

Rørsystem/sluk:
Etter anbefaling fra rørlegger som har tatt bilder av felles røranlegg i leilighet H0302 bør vi sjekke nærmere om vi trenger større vedlikeholdsarbeid da rørene begynner å bli veldig gamle. Dette for å unngå større lekkasjer og kostnader i fremtiden.

Dugnad
Dugnad blir mandag 8. mai klokka 18.00.
Vi skal spyle, koste, rydde og kaste…
Vi håper alle som har mulighet kan hjelpe til.

Med dette håper vi også alle kan benytte sjansen til å skrive seksjonsnummeret sitt på bodene sine.

Trivsel i bygg:
Vi minner om at det ikke skal stå søppel/matavfall/tomme flasker i trappeoppgangen. Trappeløpet er regnet som fellesareal og ikke privat område, og vi må unngå lukt og uønskede skadedyr. Ved evakuering må det ikke være hinder i trappoppgangen.

Vi oppmuntrer også alle til å bidra til fellesskapet med å måke snø, koste utenfor døra og lignende. Vi har for tiden ingen vaktmester for slikt type arbeid.

Vi minner også om at det skal være ro i bygget etter 23.00 og ønsker at alle generelt sett viser hensyn til naboene sine.

Vi ber også om at det vises hensyn når det gjelder røyking.

Oscarsgate 8b
Vi har plutselig fått ulike beskjeder om hvem som har ansvaret for støtteveggen mot Pilestredet 61. Vi undersøker dette nærmere for deretter å kunne påse at veggen blir vedlikeholdt.

Møtet ble hevet kl.21.00. Protokollen signeres av:

Møteleder - Petter Bjerke

_____

Protokollfører - Heidi Sande



_____

Protokollvitne - Marthe Frøseth

VEDTEKTER

VEDTEKTER

For

Pilestredet 59
Fastsatt i årsmøte 20. april 1998
Sist endret i årsmøte 22. Juni 2011

§ 1
Formålet

Sameiet Pilestredet 59 er stiftet av sameierne i eiendommen Pilestredet 59, gnr 214 bnr 276 i Oslo kommune.

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2
Eierforholdet

Eiendommen Pilestredet 59 er oppdelt i 12 selveierseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til det areal som er tillaget i henhold til tinglyst fordelingsliste.

§ 3
Sameiemøte

Sameiets øverste organ er sameiemøtet.

Ordinert sameiermøte skal holdes hvert å r innen utgangen av april måned. Det ordinære styremøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameierne velger forretningsfører og revisor. Med innkallingen skal følge årsregnskap og driftsbudsjett for inneværende år, samt saksliste som viser øvrige saker som skal behandles.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 3 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 14 dagers frist. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte. Sameiermøte kan likevel avholdes med kortere varsel når samtlige stemmeberettigede andelshavere samtykker i hvert enkelt tilfelle, hvilket i så fall særskilt skal protokollføres.

Styret må på forhånd forelegge sameiermøtet alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

§ 4
Sameiermøtet ledes av Styret

Hver seksjonseier av en stemme. Beslutningen fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har styrets formann dobbeltstemme. Sameierne kan møte å avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skiftlig fullmakt.

§ 5
Styret

Styret består av 3 medlemmer: Formann og 2 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for to år ad gangen. Gjenvalg kan skje, styremedlemmer som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret. Hvis Oslo kommune krever at det skal opprettes et ansvarlig organ som kommunen jan henvende seg til vedrørende vedlikehold av fellesanlegg/areal, skal styreformann være sameiets representant.

§ 6

I fellesskap forplikter formann og ett styremedlem sameiet ved sin underskrift. Styret er underlagt sameiermøtes vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for sameiermøtet alle saker av betydning og er kun bemyndiget til å treffe avgjørelsen i rent kontormessige anliggender.

§ 7

Det skal føres regnskap over driften av eiendommen. Årsregnskapet skal hver år sendes den enkelte sameier.

§ 8
Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste offentlige avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av felles anlegg, honorar til forretningsfører og revisor. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold a eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres så fremt de viser seg å være utilstrekkelige.

§ 9

Sameiet har panterettsforbehold på hver seksjon til dekning av fellesutgiftene. Beløpets størrelse angis på skjøte ved førstegangsoverdragelse. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av første tinglyste kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke

opptrinnsrett. Skulle verdien av seksjonen etter hvert stige betydelig, slik at beløpet vil sjenere en eventuell belåning av seksjonen, plikter sameiet å vike prioritet for beløpet inntil 90% av seksjonens lånetakst.

§ 10

Styret påser at det blir tegnet huseierforsikring for eiendommen. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelse på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

§ 11

Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne forplikter til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se § 12. Ved framleie av seksjonen skal seksjonseier sørge for all informasjon til leietaker. Seksjonseier er likevel ansvarlig overfor styret at alle forhold følger vedtektene.

§ 12
Mislighold

Ved vesentlig mislighold av sameieplikten er vedkommende sameier forpliktet til å fraflytte og overdra sin seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny sameier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Mislighold skal påtale skriftlig, og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatt mislighold bil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameieforpliktelsene.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgiftene, eller til dekning av fastsatt ekstra betaling, vedtatt på sameiermøtet, skal sameieren sendes skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 – fjorten – dager. I påkravet skal det stå at unnlatelsen av å betale andelen innen 14 dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å kreve at sameieren fraflytter eiendommen og overdrar sin sameierandel til ny sameier.

Styrets beslutning om at en sameier skal fraflytte og overdra sin andel, kan innankes innen 8 dager eter at styrets beslutning er mottatt, til et sameiermøte som avgjør spørsmålet med endelig virkning. Vedtak om å pålegge fraflytting og overdragelse kan bare treffes med ¾ flertall av samtlige stemmeberettiges andeler.

Etterkommer ikke sameieren pålegget om fraflytting og overdragelse vedtar sameieren utkastelse etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12. Sameieren vedtar videre at styret kan overdra hans seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny eier. I oppgjøret er sameiet berettiget til å få dekket sine utgifter og kostnader ved salget, samt hva sameieren skylder sameiet.

§ 13
Disposisjonsrett

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

§ 14
Vedlikehold

Sameieren har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på en forsvarlig måte. Utvendige dører og vinduer skiftets av den enkelte seksjonseier. Ved manglende vedlikehold hos sameier kan styret la arbeidet utføres for sameiers regning. Alle seksjonseiere plikter å delta i dugader og andre felles arbeidsoppgaver som besluttes av styret.

§ 15
Diverse bestemmelser

Endringer i nærværende vedtekter kan være skje etter beslutning på sameiermøte med ¾ flertall av samtlige stemmeberettigede.

§ 16

Forhold som ikke er regulert i disse vedtekter følger bestemmelser angitt i Lov om eierseksjoner.

§ 17
Andre bestemmelser

Det er ikke tillatt med hundehold i gården.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de tildelte bodplasser som skal følge seksjonen ved eventuelt salg (se tegn.)

Sykler skal plasseres på plass anvist av styret. Det er ikke tillatt å parkere sykler i trapperom eller kjellergang.

Seksjon 10 og 8 har disposisjonsrett av ytre takterrasse, men den er ikke en del av seksjonene. Vedlikehold av terrassen påhviler eierne av seksjon 10 og 8.

Parkeringsplasser skal fordeles ved rullering hvert år. Pris per år fastsettes av styret. Seksjonseiere som bor i Pilestredet 59 skal ha fortrinnsrett til leie av parkeringsplassene i bakgården fremfor de seksjonene som fremleier. Leie av parkeringsplass skal betales forskuddsvis. Dersom leien ikke blir betalt innen en måned etter tildeling, vil plassen regnes som ledig og tildeles nestemann på listen.

Oslo, den 10. August 2011 .

HUSORDENSREGLER

s 3757

Ordensregler

Vedtatt på sameirmøte

1. **Om ordensreglene**
   1.1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten.

2. **Parkering**
   2.1. Det leies ut 3 parkeringsplasser til de som ønsker. Vedtas på gen. forsamlingen.
   2.2. Parkeringsplassene skal ikke benyttes som samlingsplass/opplag for f.eks. campingvogner, båter el.l.

3. **Avfall**
   3.1. Husholdningsavfall pakkes godt inn og kastes i riktig container.
   3.2. Papir og papp kastes i egen container.

4. **Husdyr**
   4.1. Dyr som er til sterk sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

5. **Støy**
   5.1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at andre beboere ikke sjeneres.
   5.2. Fra klokken 2300 til klokken 0600 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
   5.3. Teppebanking og risting av klær fra veranda i 2. etasje og oppover er ikke tillatt.
   5.4. Ved grilling skal det utvises stor hensynsfullhet slik at man unngår sjenerende røyk. Bruk av elektrisk og gassdreven grill anbefales.

6. **Fasade**
   6.1. Styret må få melding om alle fasadeendringer.
   6.2. Det må søkes til styret før antenner og andre faste innretninger monteres på husene.
   6.3. Markiser kan settes opp etter avtale med styret.

7. **Fellesarealer**
   7.1. Av hensyn til generell adkomst skal ingen gjenstander plasseres slik at det er til hinder for andre beboere.
   7.2. Beboerne plikter å verne om trær og andre ytre anlegg.

8. **Utleie**
   8.1. Utleie av bolige kan gjøres uten styrets godkjennelse. Men utleier må forvisse seg om at ny leietaker er klar over regler som gjelder og at de følger ordensreglementet.
   8.2. Ved salg av leiligheter er det ikke påkrevet med styrets godkjennelse.

VÅNINGSHUS -
BYGGANM - 1884

J.-No. Gpb 785/84. 857/84. 187/85. 218.

3dje DISTRICT
Journal Nummer 73.84
4 BILAG

Bygningsanmeldelse

til _____ Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.- No. 59 Pelstrædet skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 193 □ Meter i 4 Etager, □ Meter i .. do. } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 146 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 14 Meter.

Etagernes Antal 4

Etagernes Høider (§ 44) Kjælderetg. 2,51 Meter i Lyset
1, 2 og 3die Etage 3,14 Meter i Lyset

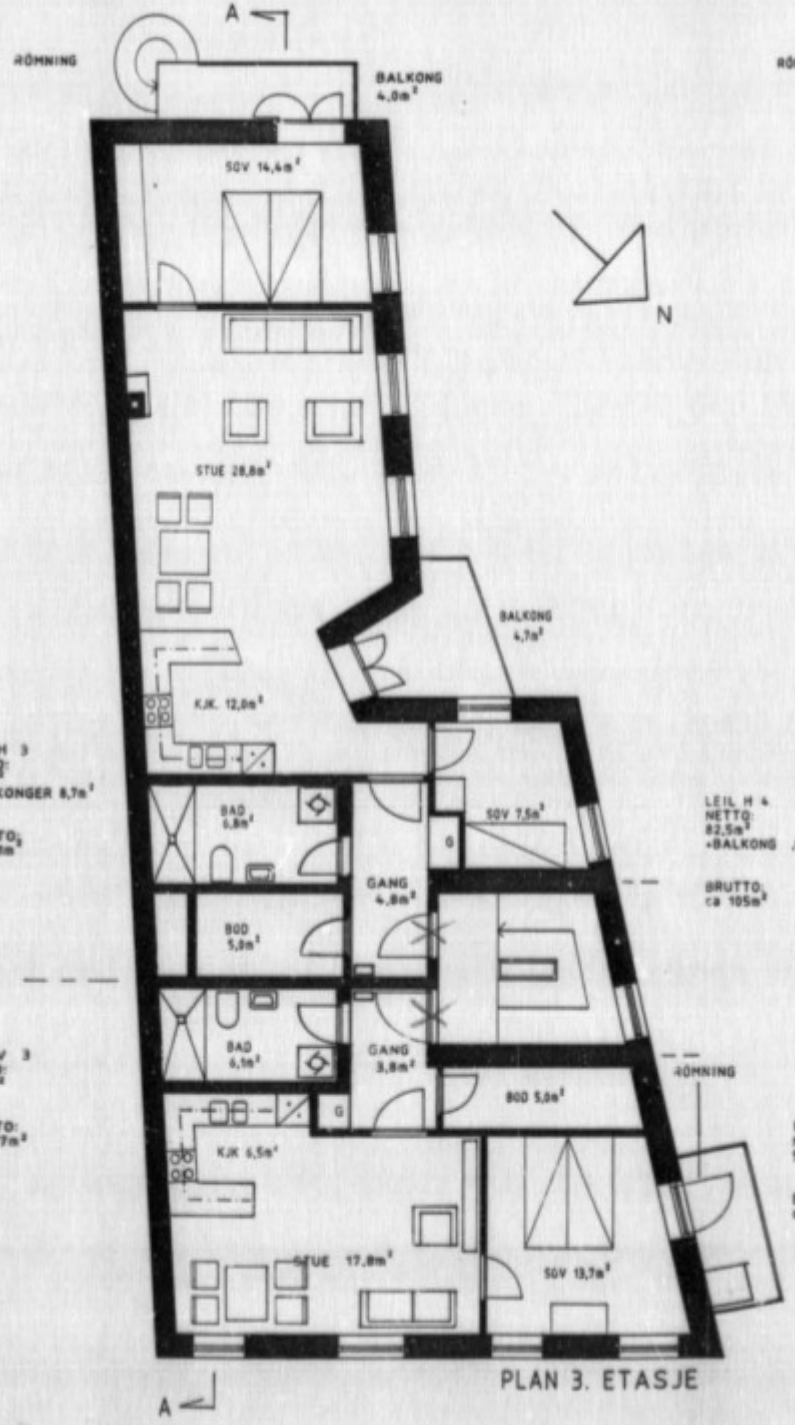
Fundamentering (§ 25)

Grundbeskaffenhed Fjeld

Isolation (§ 26) Pap.

Drainering Ledning.
Fald 1 Meter.

PAABYGG M.M. - PLAN 3-4 ETG, SNITT - 1988

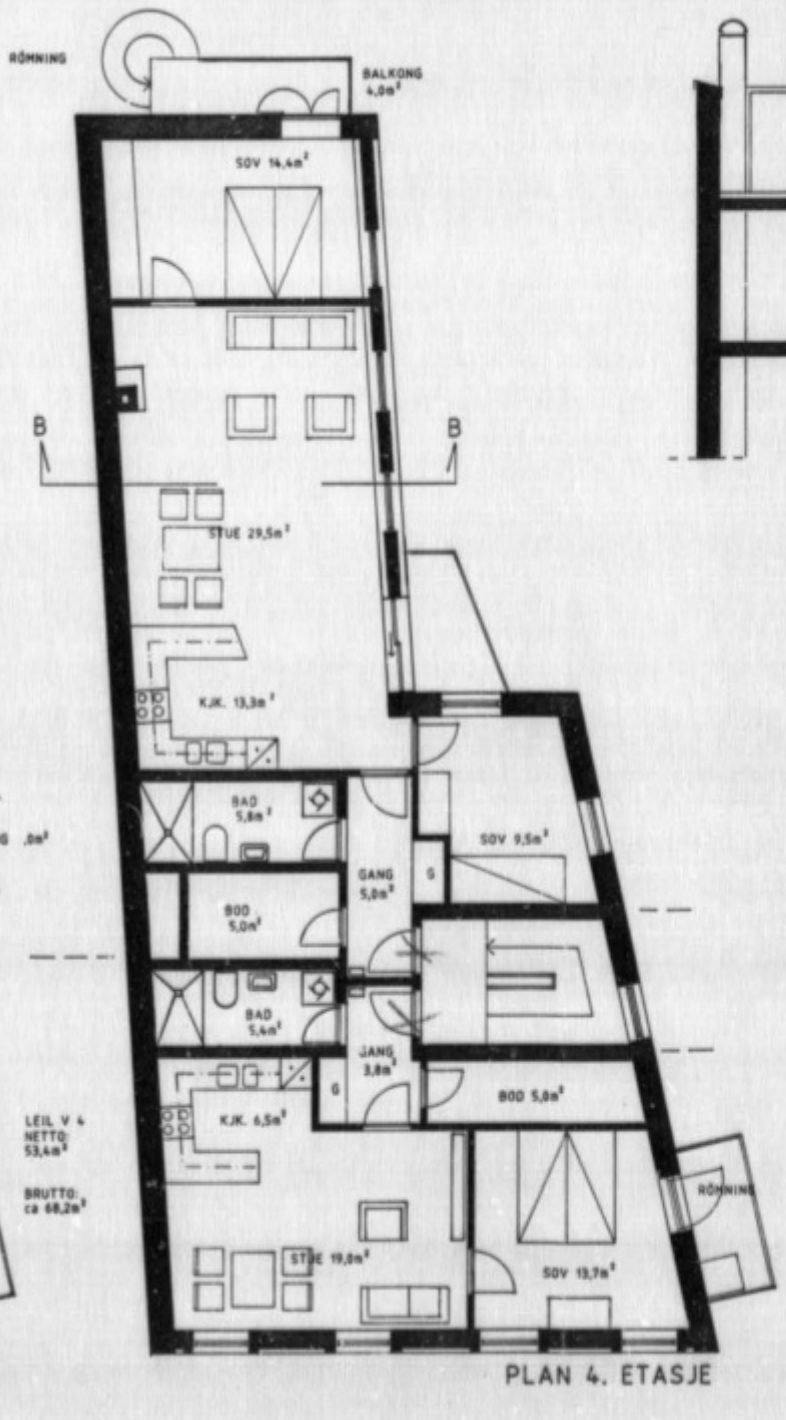


LEIL H 3
NETTO:
79,3m²
+BALKONGER 8,7m²

BRUTTO:
ca 101m²

LEIL V 3
NETTO:
52,9m²

BRUTTO:
ca 68,7m²

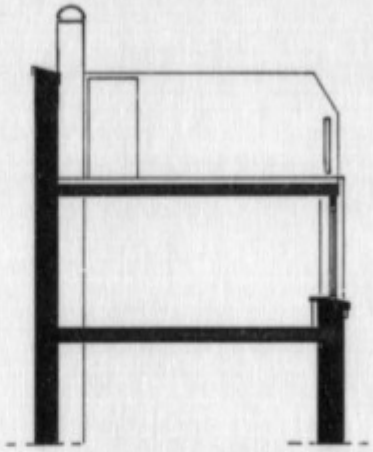


LEIL H 4
NETTO:
82,5m²
+BALKONG ,0m²

BRUTTO:
ca 105m²

LEIL V 4
NETTO:
53,4m²

BRUTTO:
ca 68,2m²



A	REVIDERT	25.04.88

PILESTREDET 59
NYINNREDNING
PLAN 3. OG 4. ETASJE
SAMT SNITT B-B
MÅL 1:100
11.04.88
ALM

10

MOTTATT
17 FEB 1989
Oslo Bygningsmyndighet

FERDIGATTESTER, EXDOK OG ARKIVKORT

V. D. J. No. 55 99

Anmeldelse i Tegning

639/99

26/99

Expeditions-Dokument

angaaende Skadefjæreidsing

paa Matr.-No. 59 Pilestredet

Indleveret 15 Februar 99 Attesteret

Ferdig attestert 20/10 1899

Oversendes D:Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 15 Februar 99

for Chr. Lundhaar

Overretssagfører

138/99

Intet at bemærke

Kra 16/2-99

Hans Foss

15/2 99

Intet at bemærke

d. 16/2 1899.

Thrond Gallis.

Overrendes den anden Syndikatskommission.

Kra 20. 2. 99.

Leon Lundhaar

Skaden, der ikke billigen er opgivet for flere end en hest, kan billigst udredes med 2 kroner, naar nedlagte regler følges.

Kristiania den 2den marts 1899.

265/99

Jacobsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 · 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Påbygg m.m. (reparasjon etter brann)

Arbeidssted	Matr. nr.	84/4374
Pilestredet 59		

Byggherre

Arve Nyhus
Elveveien 81

1324 LYSAKER

Ansvarshavende

Ing. Morten Høymer
c/o Høymer-Olsen AS
Pb 133

1324 LYSAKER

THE/tin
Dato 10.november 1989

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Gjenpart: Oslo brannvesen.

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

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av W.C.

Arbeidssted	Matr. nr.	Løpenr.
Pilestredet 59	Pilestredet 59	59/816/BF.

Byggherre

A/S Pilestredet 59 v/ o.r.
sekfører T.Fjelstad,
Bernt Ankersgt. 6 b,
Oslo. 1.

Ansvarshavende

Tømermester T.M.Kallekleiv,
Østvollvn. 6 b,
Nordstrandshøgda.

Dato

1o. februar 1965.

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

H. G.
Bygningsinspektør

H. Greftegreff

R. Magnussen

10 000. 11-59. R. A. -

Arbeidssted: Filestredet 52

Journalnr. 65/26 2

Tegn. nr. M

Arbeidets art: Forandringsarbeider [illegible]

Innlevert

Bygningens art:

Byggherre: Filestredet 52 c/o dr. A. Aasen, Jernbanev. 11.

Byggemelder: Entreprenør Hjalmar Ekeli, Brekkhyveien 22.

W A 22 90

Ansvarshavende:

X A — Byggetillatelse

A — Byggetillatelse

UTTALELSER

Byplankont.			
Helseråd	X	6/9-65	29/9 65
Brannvesen	X		
V. & k. v.			
Gransking			
Fasaderåd			
Bygn råd			

APPROBASJON

Dato 14/12 65	N.nr. 4/61	
	Bet. 21/12 65	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	

Tillat påvist — Gravetillatelse

	B	
	C 1	
	C 2	
X	D	
X	E	
	F	
	G	
	H	
	I	
	J	
	K	

FERDIGKONTROLL

Puss- og innredningstillatelse			
Brukstillatelse			
Ferdigbes			
Frist mangler			
Mangler rettet	4/2 70		
Pipeattest			
Gateattest			
Vannattest			
Hageattest			
Fyringsanlegg			
Heiseattest			
Film			
Ferdigattest			

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H - K = diverse.

Sem & Stenersen E. Oslo Nr. 10 950 5000 X.

Oslo Bygningskontroll.

A N M E L D E L S E .

N.D. BYGNINGSSJEFEN Bl. No. 313/38 110

Tegning.

Ekspedisjons-Dokument

angående Bruksforsndr. til verksted

på matr.-nr. 59 Pilestredet.

innlevert 24. februar 1938. Attestert

Ferdig attestert 22-9-1941

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 25-2-1938.

L. Thrane-Evensen

Ad: 59 Pilestredet.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelse:

Rummet må kunde opvarmes.

De dobbelte döråpninger må tettes med isolerende belegg. Der må være stubloftslere eller annen jevngod isolasjon i gulvene.

Vann og vask bör anordnes på verkstedet.

Der må være adgang til W.C.

Oslo helseråd, den 3. mars 1938.

Efter bemyndigelse

Ivar Tosti

M.d. til innstilling.

Oslo 4. mars 1938. L. Thrane-Evensen

Sgrv. kl. 24 VIII.37. 6000.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

UPROXO AS
Postboks 1007 Sørli
1787 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.08.2024
	202107372 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	PILESTREDET 59	Eiendom:	214/276/0/0
Tiltakshaver:	Knut Gunnar Frøseth	Søker:	UPROXO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Pilestredet 59

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i brannskille og bruksendring av del av kontor til del av eksisterende bolig, mottatt

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202107372			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2.etg	PE 02	06.07.2021	7/9
Snitt A-A	SN01	06.07.2021	7/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
Knut Gunnar Frøseth, Frøsetvegen 6B, 7290 STØREN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 27-03-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200410314 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Pilestredet 59

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

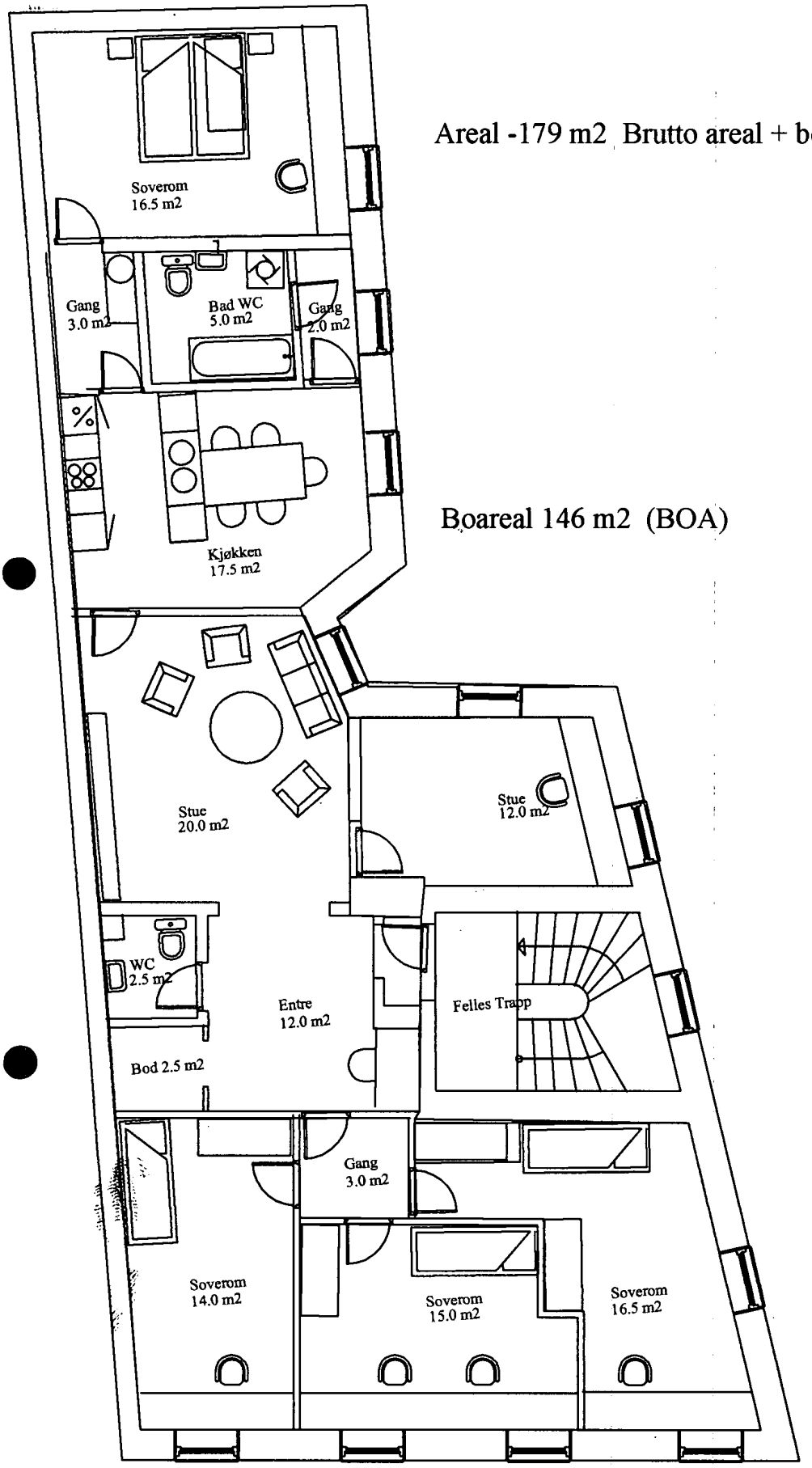
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

E - 1

Areal -179 m2 Brutto areal + boder 7 m2



Boareal 146 m2 (BOA)

1

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO

PROSJEKT

Ombygging

Bruksendring - kontor til bolig

Pilestredet 59 - 0350 Oslo - seksjon 5 & 6 (3etg.)

TILTAKSHAVER

Christel Røed Hansen

DATO: 01.09.04 MÅL: 1:100 SIGN.: JRH KONTR: JRH PRONR.: 04-01

TEGNING	TEGN.NR.	INDEKS
Plan	A-100	-

JCRH ARKITEKTER - Sivilarkitekt MNAL - Jens C Røed Hansen
SANATORIEV. 61, 3021 DRAMMEN - EPOST: JENS@WEBCON.NO
TELEFON 32 89 07 01 * TELEFAX 32 89 07 02 * MOB 91 78 42 78

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
PILESTREDET 59

Dato: 01.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508897
8417493

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 276

Vi viser til bestilling av 20250401 for PILESTREDET 59.

GNR. 214 BNR. 276

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.06.1868.

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

393 m²

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

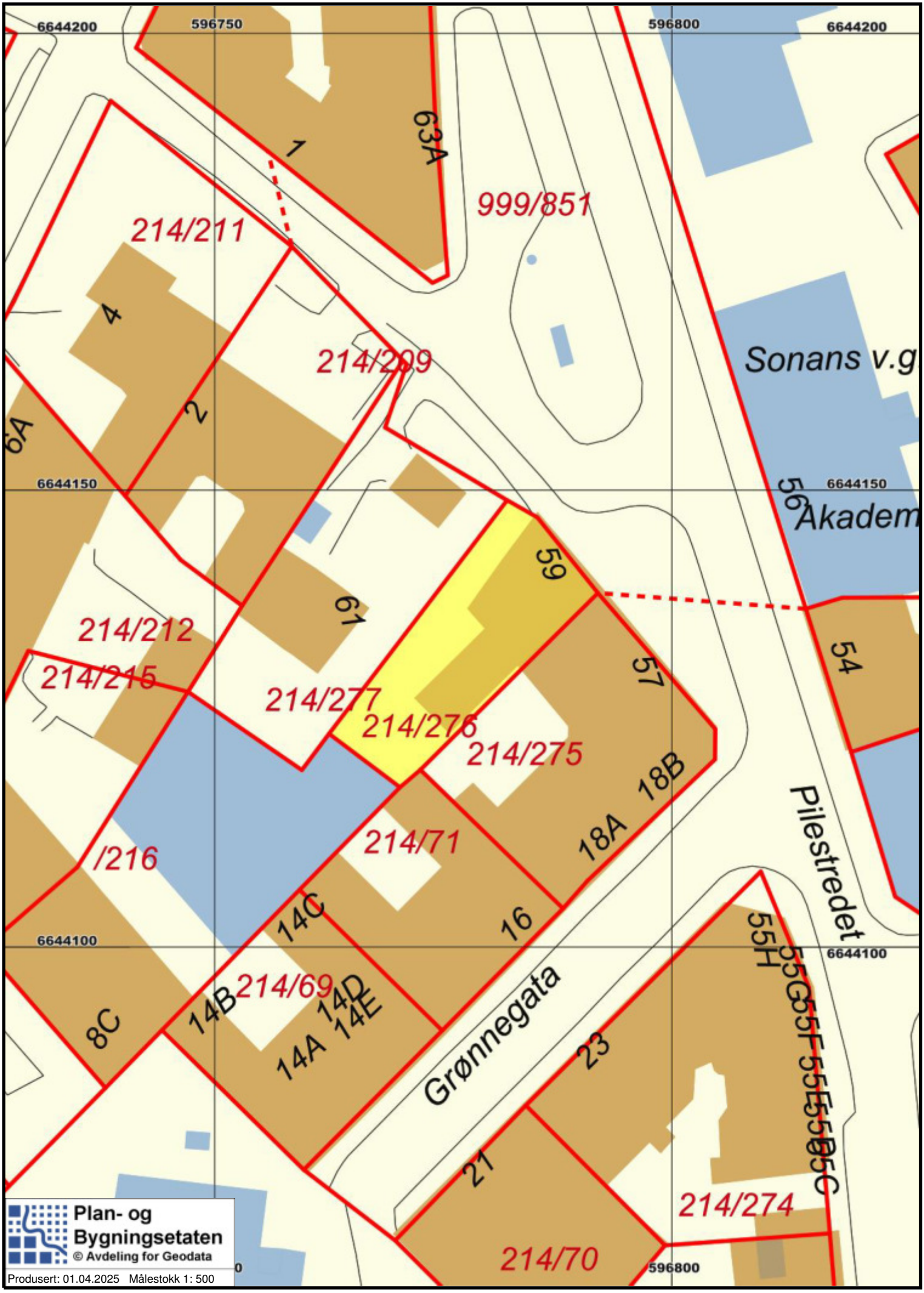
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

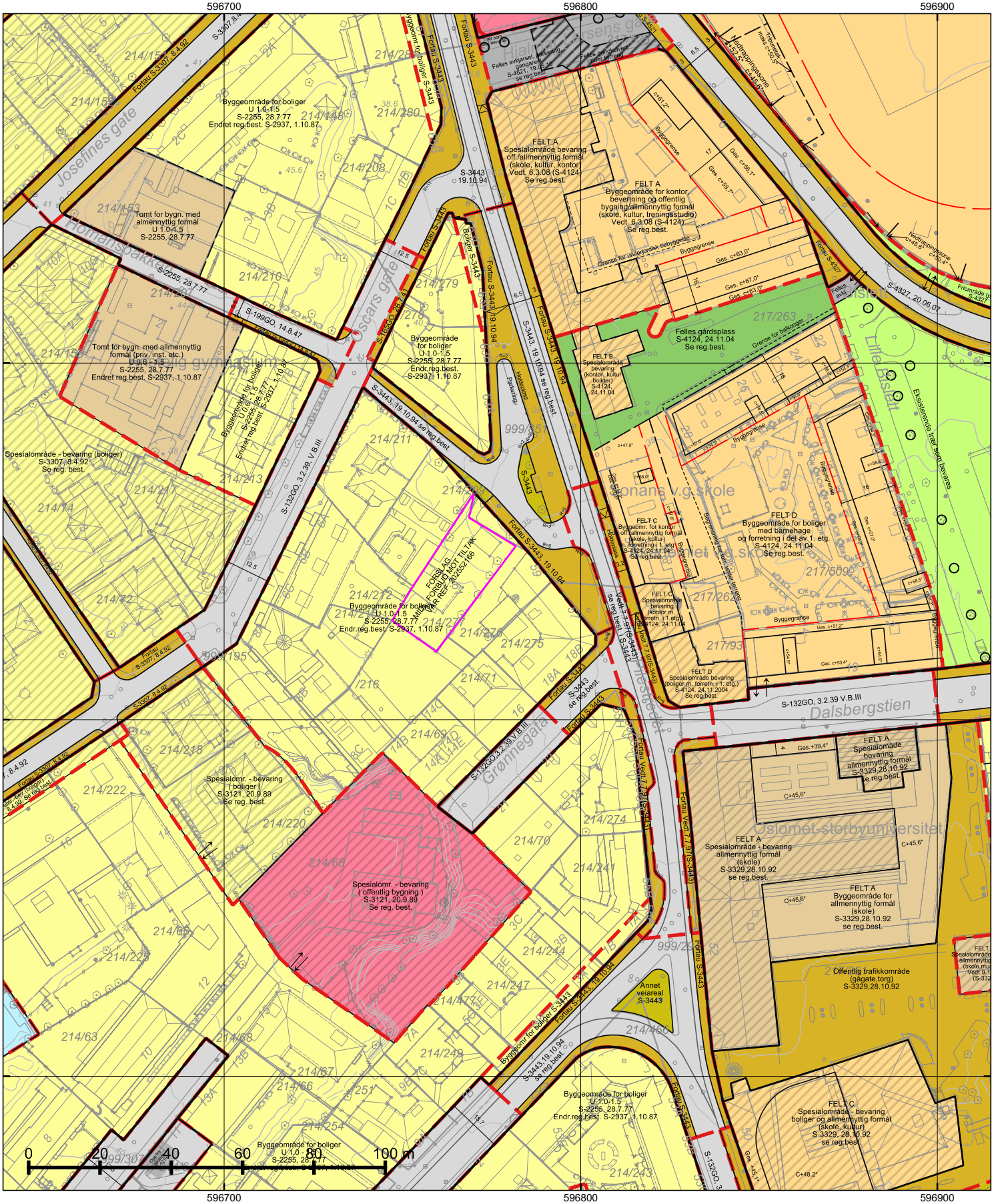
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

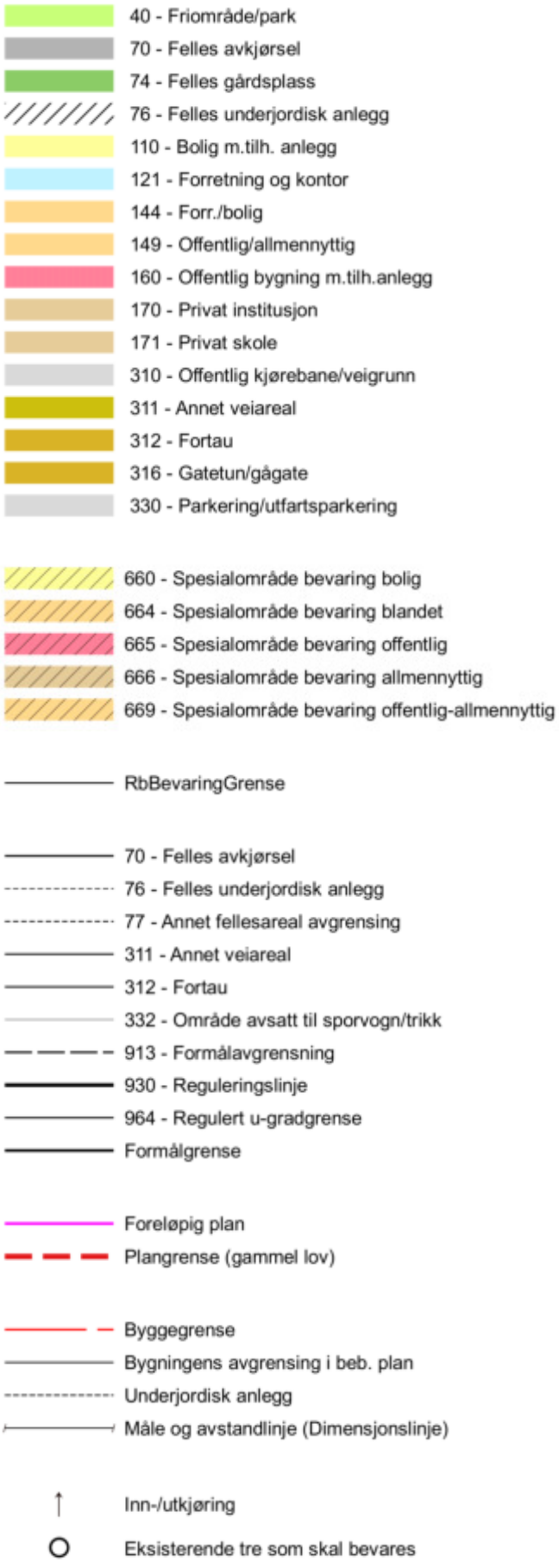
Kristin Tveit
Enhetsleder

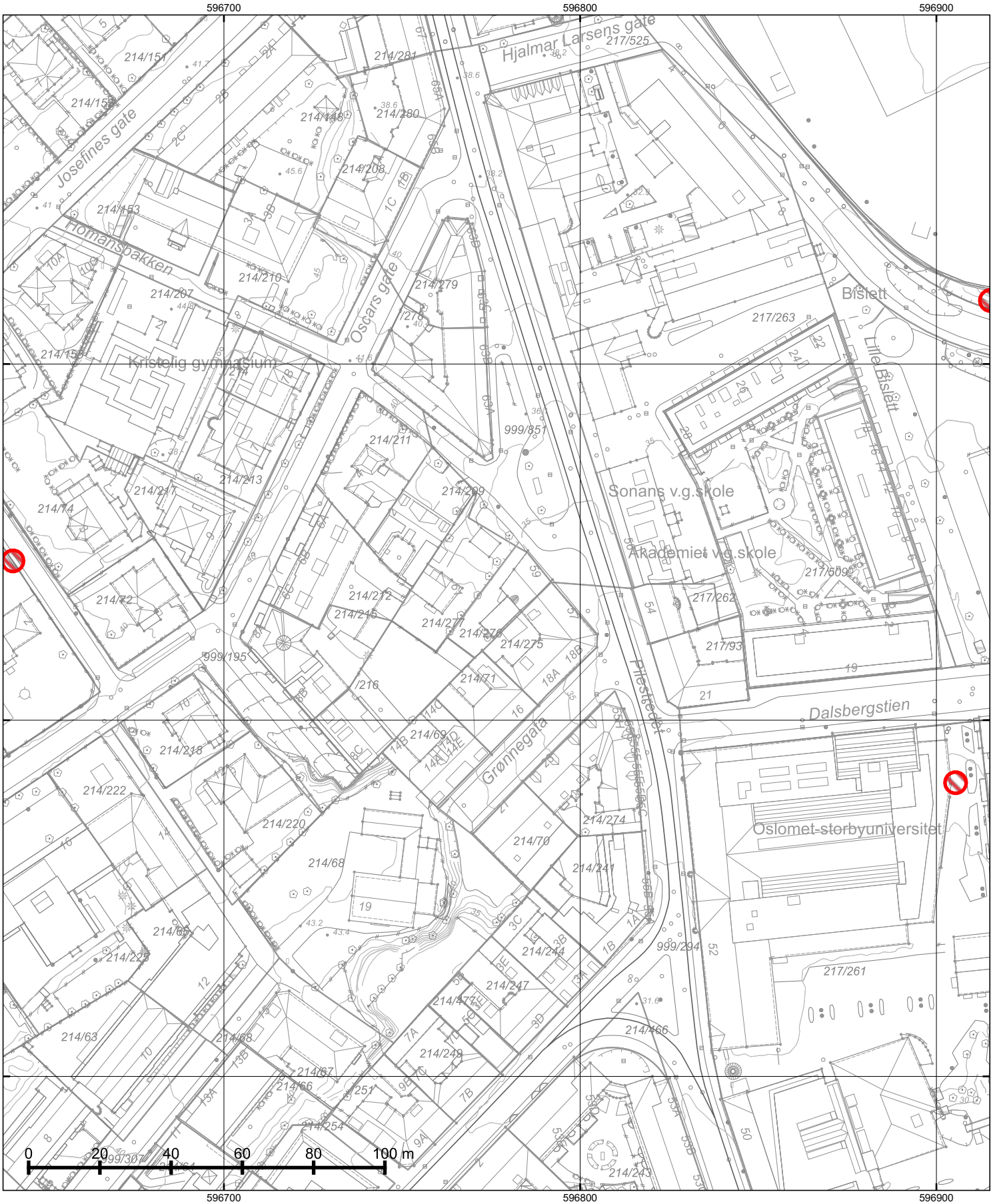

6644200
596750
596800
6644200
1
63A
999/851
214/211
4
214/209
2
6A
Sonans v.g
6644150
6644150
56
Akadem
59
61
214/212
214/215
214/277
214/276
214/275
57
54
18A
18B
/216
214/71
16
14C
6644100
6644100
14B
214/69
14D
14A
14E
8C
Grønnegata
Pilestredet
55H
55G
55F
55E
55D
55C
23
21
214/274
214/70
596800
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.04.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART


596700
596800
596900
6644200
6644100
6644000
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.
Spesialomr. - bevaring (boliger) S-3121, 20.9.89 Se reg. best.
Spesialomr. - bevaring (offentlig bygning) S-3121, 20.9.89 Se reg. best.
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.
FELT B Spesialområde bevaring (kontor, kultur, boliger) S-4124, 24.11.04
Felles gårdsplass S-4124, 24.11.04 Se reg.best.
FELT C Byggeområde for kontor, off./allmennyttig formål (skole, kultur) m. 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. i1 etg) S-4124, 24.11.04
FELT D Spesialområde bevaring (boliger m. forretn. i 1. etg.) S-4124, 24.11.2004 Se reg.best.
FELT A Spesialområde bevaring allmennyttig formål S-3329,28.10.92 se reg.best.
FELT A Spesialområde - bevaring allmennyttig formål (skole) S-3329,28.10.92 se reg.best.
FELT A Byggeområde for allmennyttig formål (skole) S-3329,28.10.92 se reg.best.
FELT C Spesialområde - bevaring boliger og allmennyttig formål (skole, kultur) S-3329, 28.10.92 se reg.best.
Offentlig trafikkområde (gågate,torg) S-3329,28.10.92
Annet veiareal S-3443
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
FORSLAG OM FORELØPIG MOT TILTAK M-REF 40552166
Felles avkjørsel, gangveg og kjørevei S-4521, 19.12.06 se reg.best.
Felles gangkjørevei (gatetun) kjørevei
Nedtrappingssone
Fortau S-3443
Fortau S-3307, 8.4.92
Fortau Vedt.7.7.99 (S-3443)
S-3443, 19.10.94
S-3443, 19.10.94 se reg.best.
S-3307, 8.4.92
S-2255, 28.7.77
S-199GO, 14.8.47
S-132GO, 3.2.39 V.B.III
S-4327, 20.06.07
Byggegrense
Grense for underjordisk bebyggelse
Grense for balkonger
Felles avkj.
Eksisterende trær som bevares
Adkomstvei
Parkeringsp.
Hovedgangsv.
Gangveg
Gatetun
Joselines gate
Oscars gate
Homansbakken
Pilestredet
Dalsbergstien
Grønnegata
Fredrikke Tønsbergs vei
Lille Bislett
Colbjørnsens gate
Fiolstredet
Colbjørnsens gate
Fiolstredet
Colbjørnsens gate
Fiolstredet

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
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: 232239/ 86508897
Adresse: PILESTREDET 59
Gnr/Bnr: 214/276

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
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: 01.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232239/86508897
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

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



S-2255

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 59
Gnr. 214 Bnr. 276 Snr. 8 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0251

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: / 41 26 26 53

E-post: ulrik.tandberg.boe@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