PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

PILESTREDET 75C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Pilestredet 75 C, 0354 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 472, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26062 **Eiendomsverdi ref nr:** AC8459

Foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål. Fasader med utfyllende isolert bindingsverk, utvendig kledd med teglstein. Flattak tekket med papp/folie. Bygningen er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell. Bygningen er oppført over 8 etasjer med kjeller og parkeringskjeller i tillegg.

–

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

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har 3-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater samt himlingsplater i entré.
Synlige v-fuger i oppholdsrom.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,46 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servant og toalett samt opplegg for vask/tørk.

–

Prefabrikert våtrom fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Grå laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys i nisje. Avtrekk plassert i overskap over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har rør i rør system.
Stoppekraner er tilgjengelig via luke i gangen utenfor inngangsdøren.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert over avtrekksvifte på kjøkkenet.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Varmtvannstank er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
63A Hovedbryter og 8 fordelingskurser.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og husslange som er montert under kjøkkenvask.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

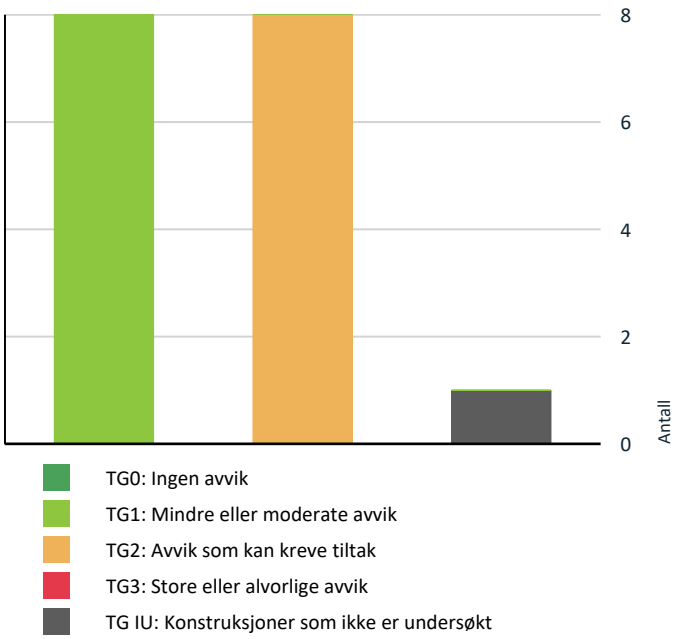
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Doble innadslående vinduer/franske balkongdører.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Foliert inngangsdør i tre med brann B-30 og 40 dB lydklassifisering.
Døren er utadslående.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har 3-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater samt himlingsplater i entré.
Synlige v-fuger i oppholdsrom.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,46 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkettgulvet innehar noe bruksslitasje spesielt foran kjøleskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje og skader på overflater er en skjønnsmessig vurdering, og slik gulvene er i dag fungerer de til dagens bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvene evt utbedres/slipes eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpte betongelementer.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5 mm på soverommet, ca 5 mm på kjøkkenet og ca 10 mm i stuen.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. 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.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte skyvedører i entré og til soverommet.
Slett dør til badet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré og garderobeskap på soverommet.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servant og toalett samt opplegg for vask/tørk.

–

Prefabrikert våtrom fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 10x20cm fliser på vegger og innkassing.
Hvitmalt slett takflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje og svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Lysegrå 10x10cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bruksslitasje på fliser og fuger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Aluminiumssluk er plassert i dusjsonen.

–

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er støpt over. Membran på vegger og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 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 mellomrrom for å unngå oppfylling.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med skyvedør og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Hylle og veggmontert servantinnredning med benkeplate i kvarts og underlimt vask med ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vask/tørk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en evt skjult lekkasje fra innebygget sisterne.
Skyveødrer til dusjnisje er trege.
Skapdører har begynt å svelle.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne var normal utførelse på oppføringstidspunktet, men dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne.
Dører kan med fordel justeres og smøres.
Skapdører fungerer med dagens avvik, men delaminerig av fronter kan oppstå ved videre bruk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket på badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

–

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommets og veggenes oppbygning.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Grå laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys i nisje. Avtrekk plassert i overskap over kokesonen.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket på kjøkkenet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

–

Viften innehar noe slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har rør i rør system.
Stoppekraner er tilgjengelig via luke i gangen utenfor inngangsdøren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rør i rør system er avsluttet inne i vegg mot badet. Dette var tidligere en preakseptert godkjent løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller med kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system i tråd med dagens krav. Det kan samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk ved en evt lekkasje..

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert over avtrekksvifte på kjøkkenet.

–

Luftmengde er ikke kontrollert da dette krever spesielle instrumenter.
Balansert ventilasjon er gjenstand for jevnlig vedlikehold og skifte av filter er viktig. Deksel for filter er ikke demontert og dermed ikke undersøkt filter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve motorenhet/aggregat til ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold og evt utskiftninger av mekaniske komponenter som følge av begrenset levetid.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

–

Etter dagens krav skal varmtvannstank på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Tanken er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Det anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder. Det vurderes til at varmtvannstanken har kort gjenværende brukstid. Det nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at utskifting kan være nært forestående.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varmtvannsbereder skiftes ut. Vær oppmerksom på at ut i fra alder vil det kunne plutselig oppstå skader og lekkasjer som følge av manglende utskiftning.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis 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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
63A Hovedbryter og 8 fordelingskurser.

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.
   Installert ved bygging i 2002

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

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

   Ja, utført ved bygging i 2002.

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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei, ikke det vi kjenner til

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

Tilstandsrapport

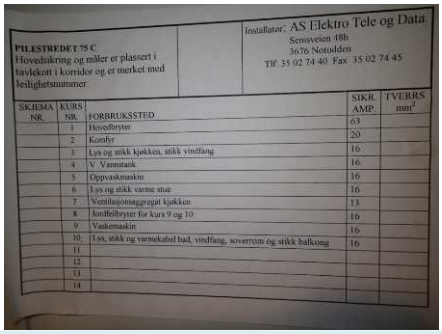
Inntak og sikringsskap

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.


PILESTREDET 75 C
Hovedsikring og måler er plassert i tavlekott i korridor og er merket med leilighetsnummer.

Installatør: AS Elektro Tele og Data
Senisveien 48b
3676 Notodden
Tlf. 35 02 74 40 Fax 35 02 74 45

SKJEMA NR	KURS NR	FORBRUKSSTED	SIKR. AMP.	TVERRS. mm²
	1	Hovedbryter	63	
	2	Komfyr	20	
	3	Lys og stikk kjøkken, stikk vindfang	16	
	4	V. Vannstank	16	
	5	Oppvaskmaskin	16	
	6	Lys og stikk varme stue	16	
	7	Ventilasjonsaggregat kjøkken	13	
	8	Jordfeilbryter for kurs 9 og 10	16	
	9	Vaskemaskin	16	
	10	Lys, stikk og varmekabel bad, vindfang, soverrom og stikk balkong	16	
	11			
	12			
	13			
	14			



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og husslange som er montert under kjøkkenvask.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

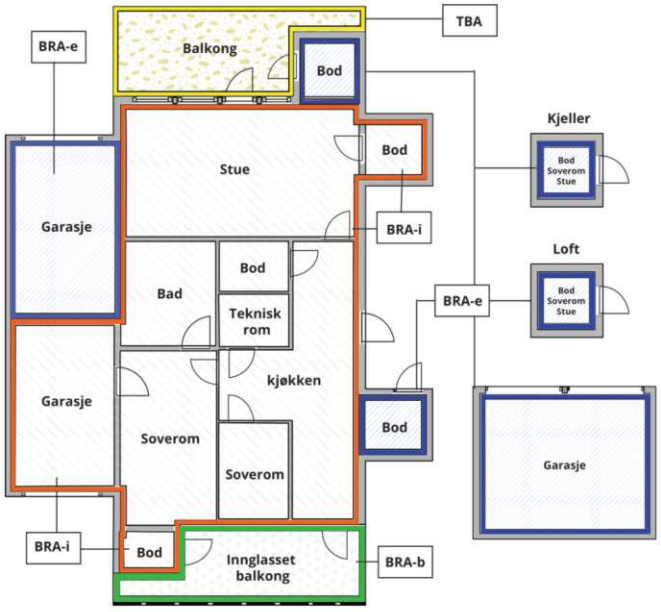
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	46			46	
Kjellerbod		5		5	
SUM	**46**	**5**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 4,8 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
17.3.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Erling og Julie Nordbø	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	472		15	1466 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet 75 C

Hjemmelshaver
Nordbø Erling, Nordbø Julie Vister

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Pilestredet 75C	46 / 4725	OBOS Eiendomsforvaltning AS	98522830

Felles formue
Kr. 6 733 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Eierseksjonssameiet Pilestredet 75C i Bydel Frogner.
To-roms leilighet med dels åpen stue/kjøkken løsning beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via både heis og trapp. Leiligheten har en populær beliggenhet ved Stensparken og Fagerborg kirke. Her har man alt i umiddelbar nærhet som butikker, caféer, treningsenter mm. Gangavstand til bytrikken i Bogstadveien og T- banen på Majorstuen. Kort vei til grøntområder som Stensparken og Frognerparken samt idrettsanlegg på blant annet Bislett.

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 tomt på 1466 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3072,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

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

Parkeringsforhold

Det parkeringskjeller i bygget. Selger eier ikke parkeringsplass.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	754508			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	07.04.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	17.03.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

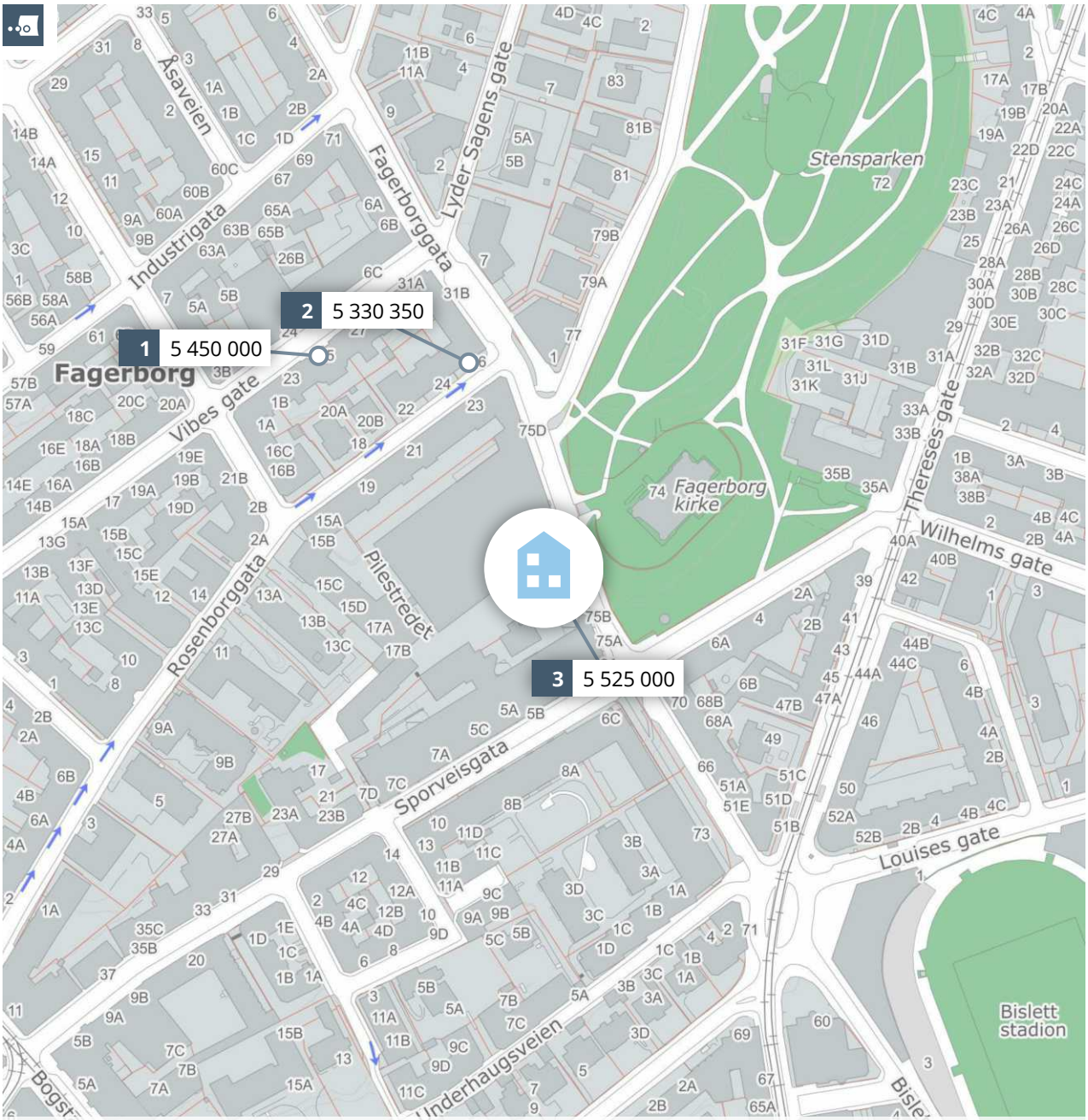
Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

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.



Meglers verdivurdering

PILESTREDET 75 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 10.04.2026

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: Helene Vågen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Pilestredet 75 C, 0354 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 214 BNR 472 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 6

Verdivurdert til

4 900 000

0	4 900 000	106 522
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	2 780
Formue	6 733
Soverom	1
Etasje	3
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vibes gate 25 51 m²	1986	1. etg	1 sov	19.11.2024	5 290 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**106 863**
2	Rosenborggata 26 46 m²	1975	3. etg	1 sov	06.01.2026	4 950 000	**5 200 000**	130 350	5 330 350	**115 877**
3	Pilestredet 75 C 48 m²	2002	6. etg	1 sov	27.05.2025	5 350 000	**5 525 000**	0	5 525 000	**115 104**

Dette er en attraktiv 2-roms selveierleilighet, høyt beliggende i byggets 3. etasje med heis og flott utsikt mot Stensparken og uten sjenerende innsyn. Leiligheten inneholder en entré med skyvedørsskap, sosial og åpen stue- og kjøkkenløsning, flislagt bad og et soverom av god størrelse.

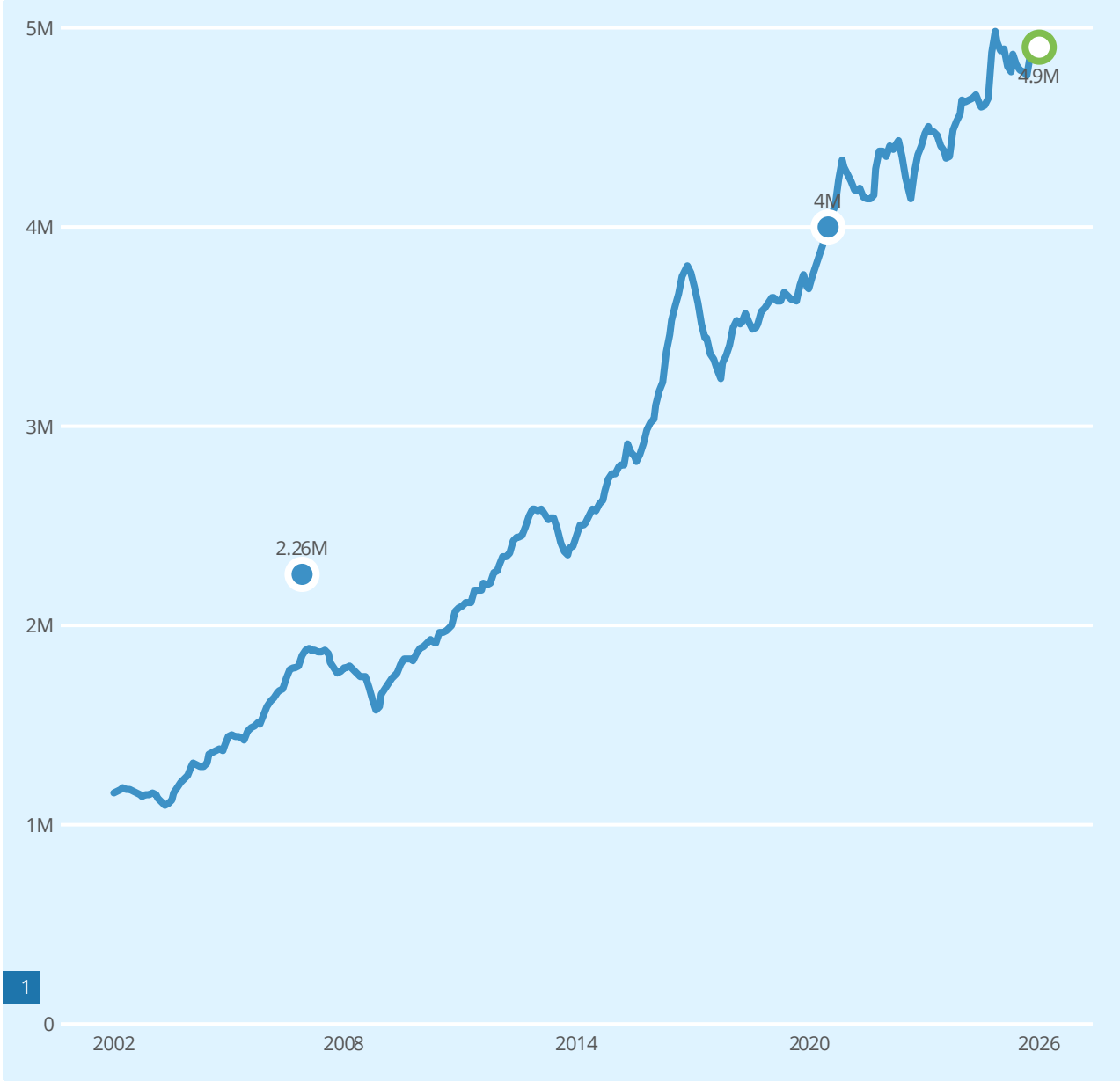
Her bor du i et av byens mest ettertraktede nabolag, med gangavstand til både Bogstadveien, Majorstuen, Bislett og St. Hanshaugen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.10.2020		28.10.2020	-	4 000 000	-	4 000 000	
11.01.2007		11.01.2007	-	2 260 000	-	2 260 000	
18.12.2002		18.12.2002	-	144 000	-	144 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 939 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

6.1M
5.9M
5 868 000 Salgspris i snitt
5 756 000 Prisantydning i snitt
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
64
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

122 073 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
120 304 HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

106 522 Pilestredet 75 C Totalpris 4 900 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260135

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erling Nordbø	Julie Vister Nordbø

Gateadresse
Pilestredet 75C

Poststed	Postnr
OSLO	0354

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260135

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260135

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260135

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: 92260135

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Vister Nordbø	a866601dae0a885b7d06 b99bb6121ff275e62108	15.03.2026 20:47:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Nordbø	9fdea1c5c6d2ce247faed b23a026c05098125081	15.03.2026 20:43:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260135

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Pilestredet 75C, 0354 OSLO	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279693**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81738432**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **472**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0311**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **46,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
149,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
149,18 kWh/m²	**6 862 kWh**

Pilestredet 75C, 0354 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 8: 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.

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Philip Andreas Bakke
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: philip.bakke@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260135 . Vår ref.: 2983-1-015 Dato: 30.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Es Pilestredet 75c
Organisasjonsnr:	985228302
Seksjonseier:	Nordbø, Julie Vister
Medeier:	Nordbø, Erling
Leilighetsnummer:	015
Adresse:	Pilestredet 75 C, 0354 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	214
Bnr.	472

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 754508.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: seksjon 1 og 2 , ideelle andeler som tinglyses. Garasjekostnader blir fakturert en gang i året. Se vedtekter. Ved eierskifte må selger og kjøper gjøre opp garasjekostnadene seg i mellom.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 072,18,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 581,18	
Bredbånd	491,00	199,00 fra 01.04.2026

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. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	33,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	6 733,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Vestgård, e-post: styretpilestredet75c@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2983
EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C

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:

7. mai 2025 kl. 17:30, Encore, Pilestredet 75C.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C

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
Minda Grodås Christiansen 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 Minda Grodås Christiansen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2983 Revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.,-.Honorar til eksterne styreleder kommer i tillegg og ble vedtatt på årsmøte i 2024.

Forslag til vedtak

Ihht beskrivelsen over settes styrehonoraret til kr 100.000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Varamedlemmer velges i årsmøtet. Vara velges for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har ila styreperioden fra ordinært årsmøte i April 2024 frem til utsending av denne innkalling bl.a. utført følgende arbeider:

- Den daglige oppfølgingen av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse av alle henvendelser fra seksjonseierne, leverandører og andre interessenter.
- Budsjettarbeid og fastsettelse av budsjett for 2025.
- Likviditeten i sameiet hadde over en periode vært litt for dårlig mht. å betale de løpende forpliktelsene til sameiet. Styret vedtok derfor etter en lang vurdering at det var nødvendig med en ekstra kapitalinnhenting fra seksjonseierne. Dette ble gjort i form av å hente inn dobbel husleie fra alle seksjonseierne i august og november 2024. Etter innbetalingen har likviditeten til sameiet vært betydelig bedre, og er nå tilfredsstillende.
- Vedlikehold av den hellelagte plassen. Flere fliser hadde over en periode løsnet på plassen, og det så ikke bra ut. Reparasjon og vedlikehold av plassen ble bestilt i mai 2024.
- Bistått beboere som ønsket å skifte glass i sprukne vinduer med anbudsinnhenting fra glassmester. De aktuelle beboere bestilte og betalte deretter direkte for sine arbeider fra glassmesteren.
- Inngått avtale med ny vaktmester, Akw Drift AS.
- Oppfølging av anlegget for el-bil lading i garasje. Det har vært enkelte problemer i løpet av året med strømbrudd og problemer med routeren som betjener ladestasjonene. Dette er ordnet opp i, og anlegget ser nå ut til å fungere tilfredsstillende.
- Heiskontrollen gjennomførte rutinemessig sikkerhetskontroll på heisen sommeren 2024. Det ble avdekket mindre avvik som ble bestilt rettet opp fra heisleverandøren Kone. Styret har også nylig gjennomført en test av alarmknappen i heisen.
- Oppfølging av felles brannvarslingsanlegg, herunder kontroll av detektorer i leilighetene. Det var et omfattende arbeid å få tilgang til alle aktuelle leiligheter hvor det var feilmelding på detektorene og få rettet dette opp. Leverandøren Schneider ble brukt ifm. arbeidet.
- Det har i perioder vært en del problemer med låsing av inngangsdørene, særlig døren mot bakgården, ved at de ikke har låst seg skikkelig. Vi har hatt flere runder med låsesmed på begge dører, sist i april 2025 hvor sluttstykket på lås i hoveddør mot Pilestredet ble skiftet ut. Vi håper nå at dørene vil fungere bra fremover.
- Gått til anskaffelse av løsning fra Unloc - doorbell, som gir portåpningsfunksjon via mobilen.
- Fulgt opp problemer med søppelhåndtering som manglet en periode grunnet stenging av veien pga. Nora prosjektet. Bestilt vask av søppelcontainere.
- Fulgt opp en liten lekkasje i bøttekott i inngangspartiet i 1 etg.
- Ryddet opp i nummerlappene på ringeklokkene ved inngangsdøren.
- Lyset i garasjen har vært dårlig enkelte steder en stund. Dette skyldes bl.a. at enkelte av de gamle lamper med lysstoffrør var gått. Samtidig er det slik at lysstoffrør ikke lenger produseres av miljøhensyn (stoppet i 2023). Styret bestilte derfor opp montering av nye LED-lamper i garasjen, som ble montert i mars 2025. Disse lampene bruker ca halvparten i strøm i forhold til de gamle lampene.
- Bestilt vask av gulvene i garasjen til gjennomføring i april 2025.

FGH REVISJON
GRUNNLAGT AV FRODE G. HANSEN, 1973

ANSVARLIGE REVISORER:
STATSAUTORISERT REVISOR STÅLE RAASTAD HANSEN (REVISORREGISTERNR. 1019692)
STATSAUTORISERT REVISOR KAY VIDAR THOMASSEN (REVISORREGISTERNR. 1017234)

FGH REVISJON AS • GODKJENT REVISJONSSELSKAP • REVISORREGISTERNR. 959 152 446 • ORGANISASJONSNR. NO 959 152 446 MVA
FLORSGT. 2A, 3211 SANDEFJORD • TELEFON: 33 42 64 20 • E-MAIL: post@fgh.no
HJEMMESIDE: www.fgh.no

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Pilestredet 75C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Pilestredet 75C sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 653 218 og en egenkapital på NOK 812 770. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 21.02.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sandefjord, 17. februar 2025
FGH Revisjon AS

Kay Vidar Thomassen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
21.02.2025

EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C
ORG.NR. 985 228 302, KUNDENR. 2983

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 182 459	2 627 762	2 726 000	2 886 000
Ladeinntekter EL-bil		27 695	0	0	0
Andre anlegg		0	1 000	0	0
Andre inntekter	3	92 180	136 381	53 000	53 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 302 335**	**2 765 143**	**2 779 000**	**2 939 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 726	-25 991	-28 200	-35 000
Styrehonorar	5	-210 824	-184 359	-215 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-20 750	-21 250	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-119 461	-112 570	-118 000	-126 400
Konsulenthonorar	7	-14 311	-27 483	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-398 896	-464 289	-500 000	-505 000
Forsikringer		-225 747	-173 703	-191 000	-229 000
Kommunale avgifter	9	-686 524	-600 178	-682 000	-762 000
Energi/fyring	10	-246 264	-253 575	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 030	-319 798	-336 000	-349 000
Andre driftskostnader	11	-358 971	-396 589	-374 000	-431 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 650 502**	**-2 579 785**	**-2 704 200**	**-2 948 400**
DRIFTSRESULTAT		**651 832**	**185 358**	**74 800**	**-9 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 976	3 123	0	0
Finanskostnader	13	-1 590	-163	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 386**	**2 960**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**653 218**	**188 318**	**74 800**	**-9 400**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		653 218	159 552		
Reduksjon udekket tap		0	28 766		

Transaksjon 09222115557539349058 Signert BV, RA, NGE, HH, AL

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 388	828
Forskuddsbetalte kostnader		345 819	450 744
Driftskonto OBOS-banken		536 492	292 238
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 424	6 326
Sparekonto OBOS-banken		1 947	1 879
SUM OMLØPSMIDLER		**898 071**	**752 015**
SUM EIENDELER		**898 071**	**752 015**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		812 770	159 552
SUM EGENKAPITAL		**812 770**	**159 552**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 322	94 788
Leverandørgjeld		29 345	488 422
Skyldige offentlige avgifter	14	10 598	9 204
Annen kortsiktig gjeld	15	35	49
SUM KORTSIKTIG GJELD		**85 301**	**592 463**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**898 071**	**752 015**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Pilestredet 75c

Bjørn Vestgård/s/ Asbjørn Ingvald Løken/s/ Richard Apeland/s/

Nora Græslie Elsebutangen/s/ Heidi Husby/s/

Transaksjon 09222115557539349058 Signert BV, RA, NGE, HH, AL

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	2 390 892
Kabel-TV	331 655
Kapitalinnkalling 1	229 956
Kapitalinnkalling 2	229 956
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 182 459**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	92 131
Admin gebyr	49
SUM ANDRE INNTEKTER	**92 180**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 726
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 726**

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.

Transaksjon 09222115557539349058 Signert BV, RA, NGE, HH, AL

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 210 824.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 392, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 023
Andre konsulenthonorarer	-4 288
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 311**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-135 934
Drift/vedlikehold VVS	-22 642
Drift/vedlikehold elektro	-78 922
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 711
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 108
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 043
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 993
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 688
Annet vedlikehold	-39 708
Kostnader dugnader	-149
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-398 896**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-315 352
Renovasjonsavgift	-371 172
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-686 524**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-246 264
SUM ENERGI / FYRING	**-246 264**

Transaksjon 09222115557539349058 Signert BV, RA, NGE, HH, AL

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-24 089
Annet driftsmateriale	-5 509
Vaktmestertjenester	-61 669
Vakthold	-67 608
Renhold ved firmaer	-152 890
Snørydding	-24 340
Andre fremmede tjenester	-13 090
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 392
Andre kontorkostnader	-1 350
Bank- og kortgebyr	-3 028
Øreavrunding	-7
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-358 971**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 882
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 094
SUM FINANSINNTEKTER	**2 976**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 590
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 590**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 424
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 174
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-10 598**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Transaksjon 09222115557539349058 Signert BV, RA, NGE, HH, AL

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 2983 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C

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 til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C

Organisasjonsnummer: 985228302
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 17:30, Encore, Pilestredet 75C.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Minda Grodås Christiansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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 Minda Grodås Christiansen foreslått. Som protokollvitner ble Jenny Jebsen og Stian Seeberg foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.,-.Honorar til eksterne styreleder kommer i tillegg og ble vedtatt på årsmøte i 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Ihht beskrivelsen over settes styrehonoraret til kr 100.000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlemmer velges i årsmøtet. Vara velges for 2 år.

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stian Seeberg
Tom Øresland

Følgende stilte til valg:
Stian Seeberg
Tom Øresland

EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75 C

Vedtekter pr 27. november 2002 iht konstituerende sameiermøte.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Pilestredet 75 C. Det har forretnings-kontor i Oslo.

Sameiet består av 61 boligsseksjoner og 4 næringsseksjoner (hvorav seksjon nr. 1 og 2 er garasje) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 22.11.2002.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 214 bnr. 472 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektenes § 2 kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter. For boligseksjoner betales fellesutgifter for det som iht. oppdelingsbegjæringen er definert som tilleggsareal med en faktor på 50 % av tilleggsarealet. Tilleggsarealets størrelse fremgår av liste over eierbrøker - tilleggsareal som er vedlagt disse vedtekter og derved utgjør en del av vedtektene.

For seksjon nr. 1 og 2. betales fellesutgifter med en andel som tilsvarer 100 % av det samlede areal med like stor andel pr. garasjeplass.

For boligseksjoner betales fellesutgifter med en andel som tilsvarer 125 % av det samlede areal med like stor andel pr. seksjon.

I den grad eventuell eiendomsskatt for eiendommen av offentlig myndighet beregnes ulikt pr sameierbrøkdel for henholdsvis næringsseksjonene og boligseksjonene fordeles eiendomsskatten mellom disse i henhold til slik ulik beregning.

Utregnet gir dette følgende fordeling:	Snr 1-2	2,0%
	Snr 3	2,3%
	Snr 4	14,45%
	Snr 5-60	81,25%

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§ 5
Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

§ 6
Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre eller den styret anviser for registrering.

Ved eierskifte skal erverver betale et eierskiftegebyr til sameiet på kr. 1 000. Ved utleie og etablering av nye leieforhold skal eier av seksjonen betale utleiegebyr på kr. 1 000.

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Sameiet kan ha en valgkomite bestående av inntil tre medlemmer. Medlemmene av valgkomiteen velges for en periode på to år.

§ 9

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

§ 13
Om sameiermøtet

Ved avstemninger har seksjon nr. 4 11 stemmer og hver enkelt av de øvrige seksjoner 1 stemme hver. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. En sameier har rett til å ta med en rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet samtykker i det.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15
Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for forretningsføreren, fastsette denne lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at forretnings-føreren oppfyller sine plikter, samt si opp eller avskjedige forretningsføreren.

Ansettelsen/engasjementet kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke ved sameiets oppsigelse må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis

pålegget ikke er efterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen efter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og efter forutgående godkjenning av styret. Eieren av næringsseksjonene har dog på fasaden utenfor seksjonene (vertikalt og horisontalt begrenset) rett til for egen regning og efter bygningsmyndighetenes forhåndsgodkjennelse å montere normal skilting for virksomheten i seksjonen.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 19 og §21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 20
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farver, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Garasjeplassene i seksjon nr 1 og 2 disponeres av hjemmelsinnehaverne av ideelle andeler av disse seksjoner med 1 garasjeplass for hver ideelle 1/23 for seksjon 1 og hver ideelle 1/20 for seksjon 2. Garasjeplassene tildeles ved førstegangssalget av ideelle andeler i de to seksjonene og den tildelte plass gjelder også for senere eiere av den/de samme ideelle andel(er).

I seksjon nr 1 er det avdelt en bod/et rom ved bitrappen mot vest. Denne bod tilhører seksjon nr 4 som tilleggsareal. Eieren av seksjon nr 4 har rett til tilgang til boden/rommet gjennom seksjon nr 1.

I seksjon nr 2 er det 1 rom ved innkjørselen til garasjen og 1 bod/rom ved bitrappen mot vest som begge ikke disponeres av eierne av seksjon nr 2 alene, men eierseksjonssameiet i henhold til sameiets beslutning om slik disponering. Rommet ved innkjørselen til garasjen inneholder bygningens hovedtavle. Eierseksjonssameiets styre og personer/firmaer som styret gir rett til det har rett til tilgang til boden/rommene gjennom seksjon nr 2.

§ 22
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Eierseksjonssameiet Pilestredet 75 C
Vedlegg til vedtekter
Eierbrøker - tilleggsareal

Seksjon nr.	Formål	Eierbrøk (teller)	Tilleggs-areal m2
1	Garasje	496	
2	Garasje	450	
3	Næring	109	80
4	Næring	590	5
5	Bolig	89	10
6	Bolig	46	10
7	Bolig	46	10
8	Bolig	46	10
9	Bolig	46	10
10	Bolig	46	10
11	Bolig	37	5
12	Bolig	61	5
13	Bolig	35	3
14	Bolig	35	3
15	Bolig	46	5
16	Bolig	89	10
17	Bolig	46	10
Seksjon nr	**Formål**	**Eierbrøk (teller)**	**Tilleggs-areal m2**
18	Bolig	46	10
19	Bolig	46	10
20	Bolig	46	10
21	Bolig	46	10
22	Bolig	37	5

	23	Bolig	63	7
	24	Bolig	37	5
	25	Bolig	37	5
	26	Bolig	48	5
	27	Bolig	89	10
	28	Bolig	46	10
	29	Bolig	46	10
	30	Bolig	46	10
	31	Bolig	46	10
	32	Bolig	46	10
	33	Bolig	37	5
	34	Bolig	63	7
	35	Bolig	37	5
	36	Bolig	37	5
	37	Bolig	48	5
	38	Bolig	89	10
	39	Bolig	46	10
	40	Bolig	46	10
	41	Bolig	46	10
	42	Bolig	46	10
	43	Bolig	46	10
	44	Bolig	37	5
	45	Bolig	63	7
	46	Bolig	37	5
	47	Bolig	37	5
	48	Bolig	48	5
	49	Bolig	89	10
	50	Bolig	46	10
	51	Bolig	46	10
	52	Bolig	46	10
	53	Bolig	46	10
	54	Bolig	46	10
	55	Bolig	37	5
	56	Bolig	63	7
	57	Bolig	37	5
	58	Bolig	37	5
	59	Bolig	48	5
	60	Bolig	96	67
	61	Bolig	61	20
	62	Bolig	61	20
	63	Bolig	61	20
	64	Bolig	61	20
	65	Bolig	43	19
Sum			**4 725**	**680**
Eierbrøk nevner			**4 725**	

Sist endret 26.04.2006.

HUSORDENSREGLER FOR PILESTREDET 75 c

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Eierseksjonssameiet Pilestredet 75c utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg

1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

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

2. FELLESAREAL

2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og søppelrom).

2.2. Det er forbudt å røke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang. Askebeger ved inngang skal benyttes.

2.3. Såvel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelbøtten ved postkassene i 1 etg eller kastes i papircontainerene i søppelrommet.

2.5. Balkonger, ganger, trapper o.l skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, det er ikke tillat å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som 'garderobe' for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

2.6. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameites fellesarealer.

2.7. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.8. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til fells nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. BALKONGER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer. Tepper skal ristes nede i bakgården.

3.3. Lufting av tøy o.l er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

3.4. Det er tillat å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.

3.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseendet herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming forøvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

3.6. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

3.7. Utgår (i henhold til sameievedtak 02.06.2003)

4. LEILIGHETER

4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

4.2. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

5. RO OG ORDEN

5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

5.2. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.

5.4. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

5.5. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

5.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

6. SKILT OG OPPSLAG

6.1. Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.

6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.

7. ANTENNE

7.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8. SØPPEL

8.1. <u>Husholdningsavfall:</u>
Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i containere merket med 'Søppelavfall' i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2. <u>Papiravfall:</u>
Papp/papiravfall **skal** kastes i container merket med 'Papiravfall' i søppelrommet.

8.3. Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt , herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9. BOD

9.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

9.3. Det er ikke lov til å kobles seg til det elektriske anlegget i bodene.

10. SYKLER

10.1. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jmf. Punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

~~11. DYREHOLD~~ Vedtatt fjernet på årsmøte 2011.

~~11.1. Dyrehold er ikke tillatt.~~

12. GARASJE

12.1. Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass.

12.2. Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tilatt til annen aktivitet (lek, vask av biler o.l).

13. PARKERING OG KJØRING

13.1. Det er kun lov til å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel.

13.2. Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km's hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

14. TRYGGHET

14.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

14.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

15. MELDEPLIKT

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

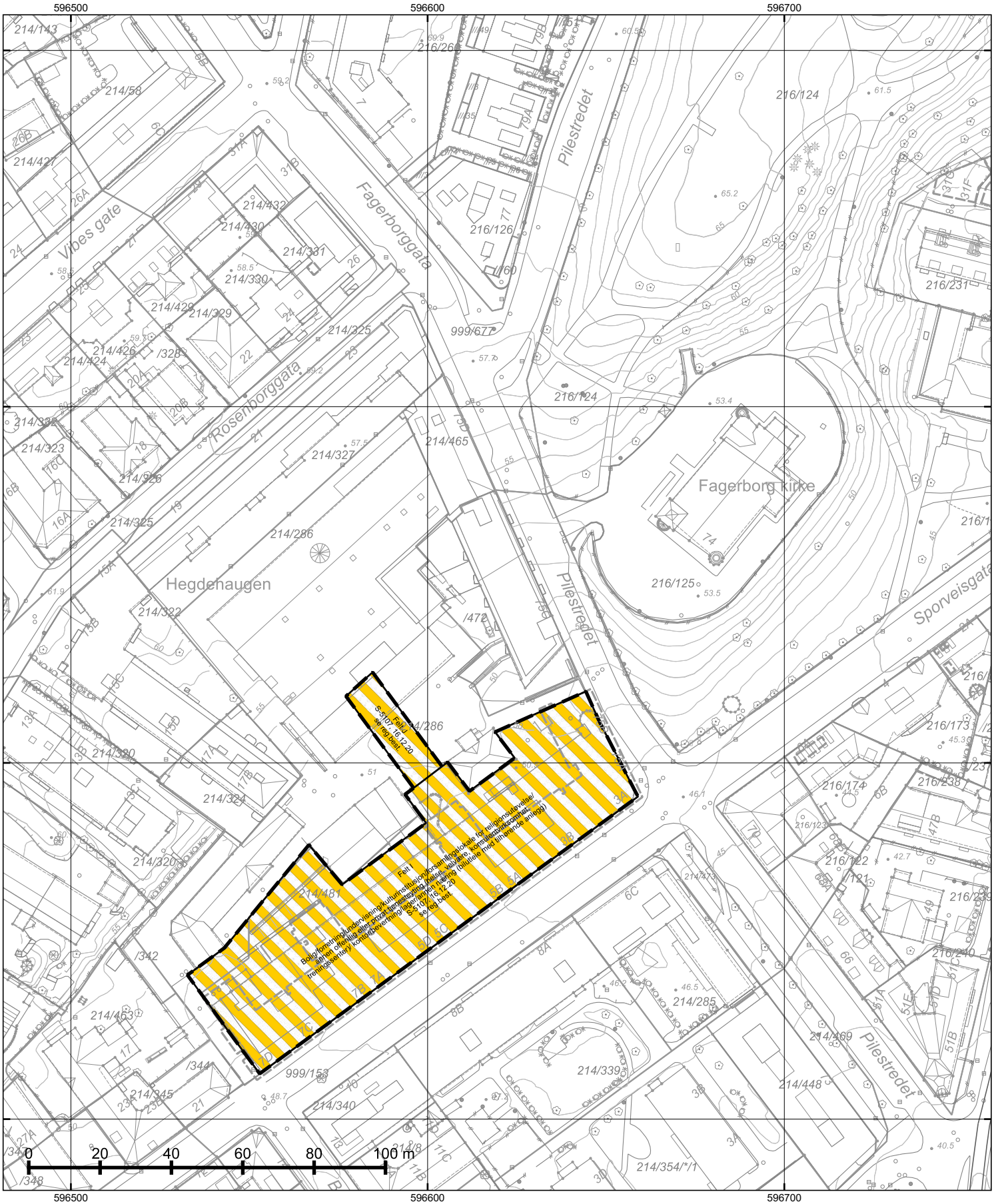
16. ENDRINGER

16.1. Sameiemøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

17. SANKSJONER

17.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres Boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedk. leilighet.

17.2. Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.
Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

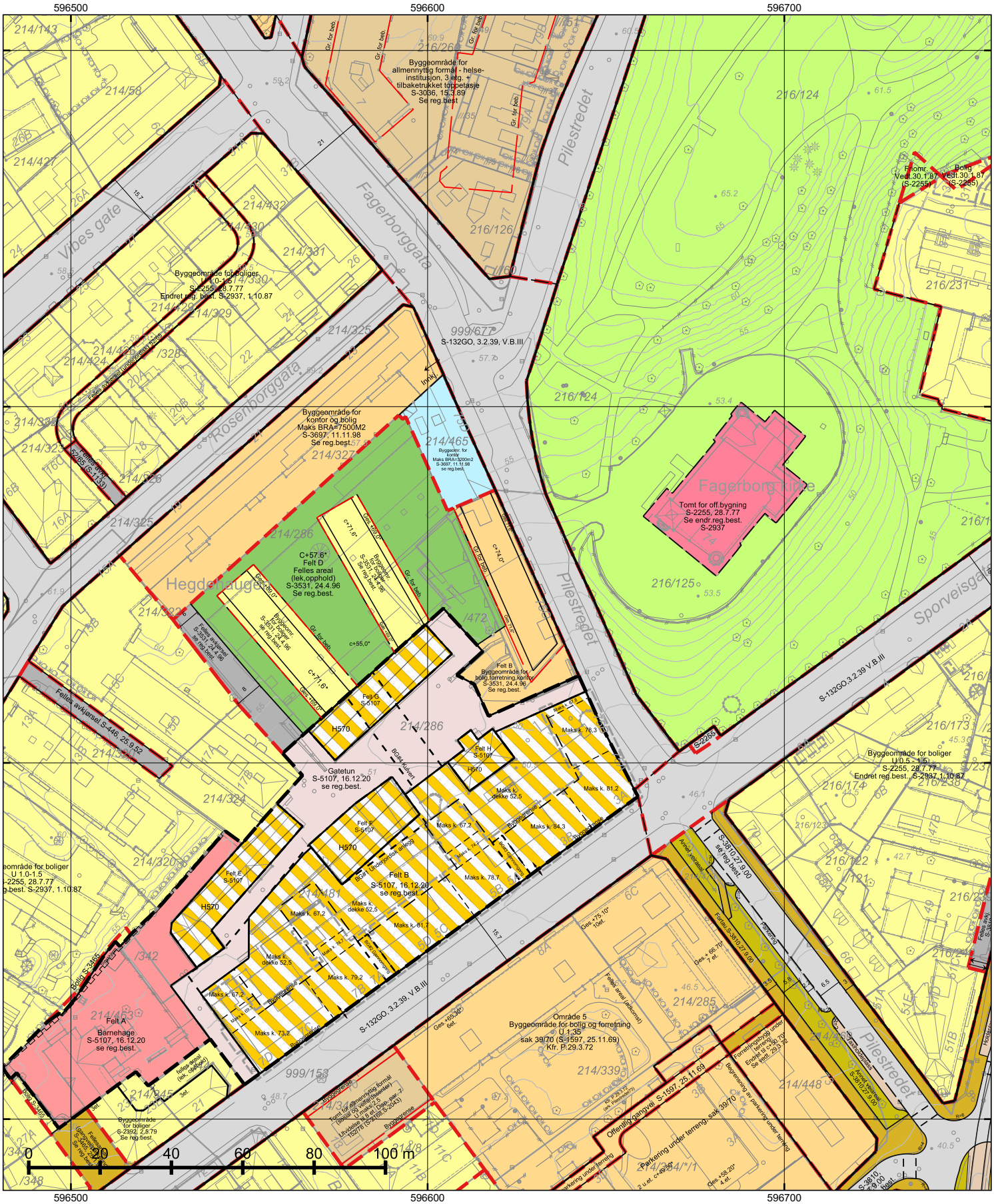
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155329/ 86529608
Deres ref.:
Adresse: Pilestredet 75
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/472

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155329/ 86529608
Deres ref.:
Adresse: Pilestredet 75
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/472

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ — Inn-/utkjøring
- ↔ — Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155329/86529608
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Andreas Bakke
PILESTREDET 75C

Dato: 30.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529608
9094568

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 472

Vi viser til bestilling av 20260330 for PILESTREDET 75C.

GNR. 214 BNR. 472

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.11.2002.

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

1467 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

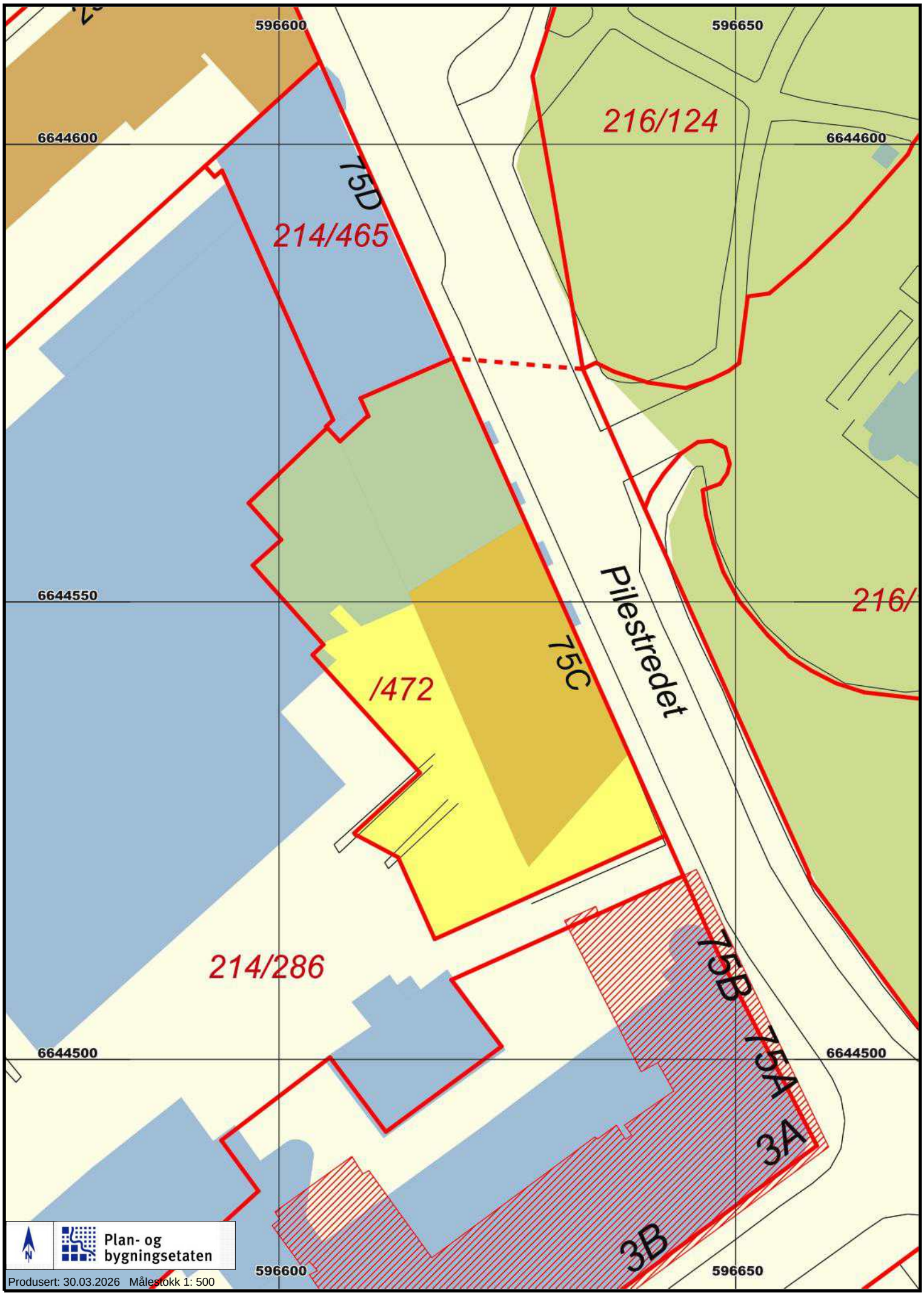
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596600
596650
6644600
6644600
216/124
75D
214/465
6644550
Pilestredet
216/
75C
/472
214/286
75B
75A
3A
6644500
6644500
3B
596600
596650
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 30.03.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

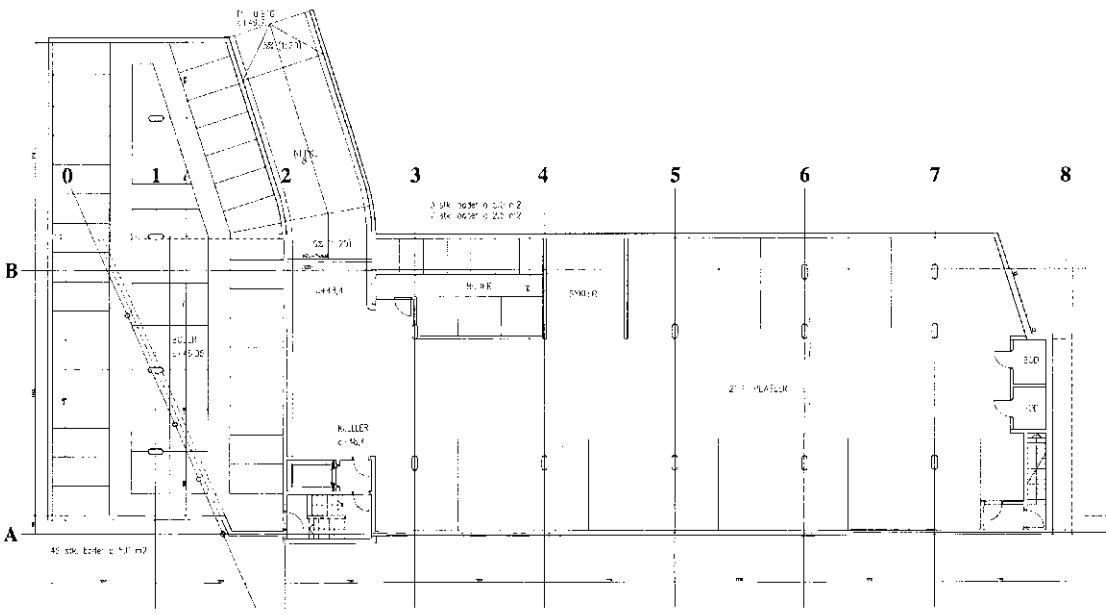
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	Pilestredet 75c	Saksnummer	200008866
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	
Tiltakshaver			
Ansvarlig søker			

~~1~~		~~16~~	V	31		46		61		76		91							
~~2~~		~~17~~	V	32		47		62		77		92							
3	V	~~18~~	V	33		48		63		78		93							
~~4~~		~~19~~	✓	34		49		64		79		94							
~~5~~		~~20~~	✓	35		50		65		80		95							
~~6~~	V	~~21~~	V	36		51		66		81		96							
~~7~~	V	~~22~~	✓	37		52		67		82		97							
~~8~~	V	~~23~~	✓	38		53		68		83		98							
~~9~~	V	24		39		54		69		84		99							
~~10~~	V	25		40		55		70		85		100							
~~11~~		26		41		56		71		86									
~~12~~	V	27		42		57		72		87									
~~13~~	V	28		43		58		73		88									
~~14~~	V	29		44		59		74		89									
~~15~~	V	30		45		60		75		90									

App. 12/12 -2001 Igangs. 26/11 -01 Tatt i bruk 25/11 -02

[illegible] 12/12 2001 Igangs. 26/11 - 01 Tatt i bruk 25/11 - 02

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO: 7/2 - 05 SIGN: BEH



PLAN KJELLER A 10

13

PILESTREDET 75C
BOLIGER NORABAKKEN

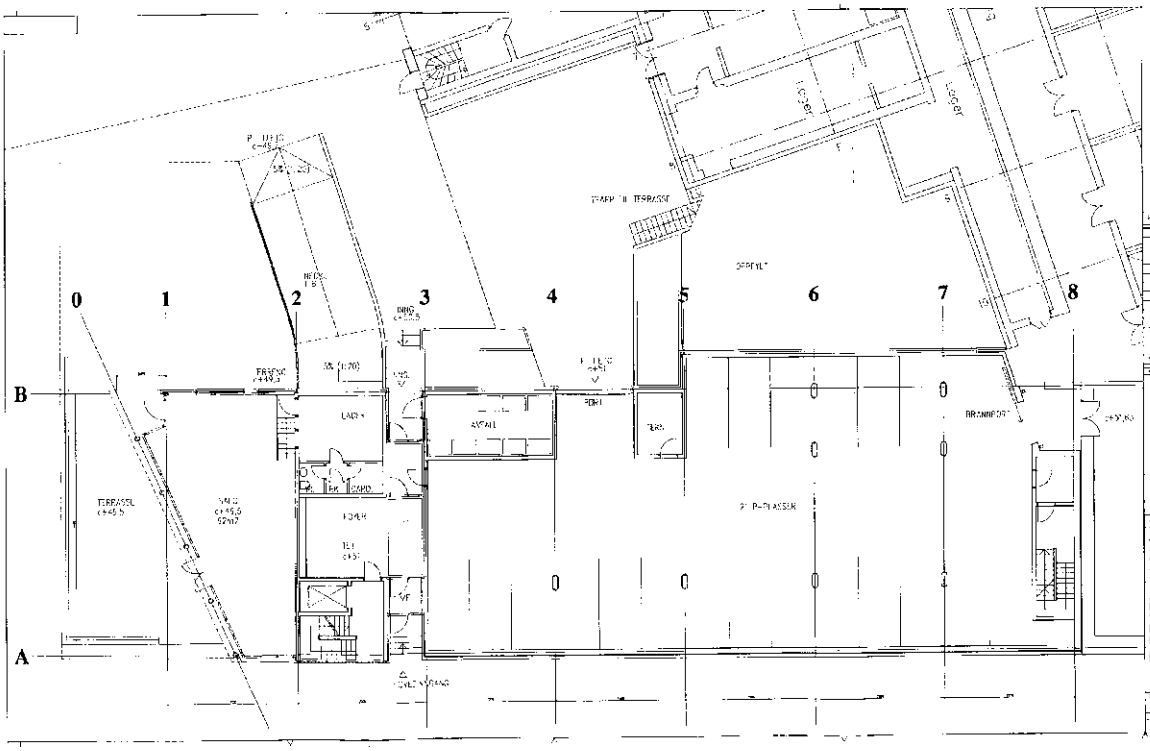
A	HELLA, KORP, LARSEN ARKITEKTKONTOR A/S	22 41 46 11	22 33 30 87
B	SEIM & HILTUNEN AS	22 63 40 24	22 04 30 37
V	MULTICONSULT AS	22 94 31 00	22 97 31 01
I	FIGGENS ARKITEKTER AS	22 01 99 99	22 83 81 62
L			

PLAN KJELLER

A	691.2	2	3,1	1:200	EM		

11.08.2006

A 10 A



14

K.P EIENDOM AS

PILESTREDET 75C
BOLIGER NORABAKKEN

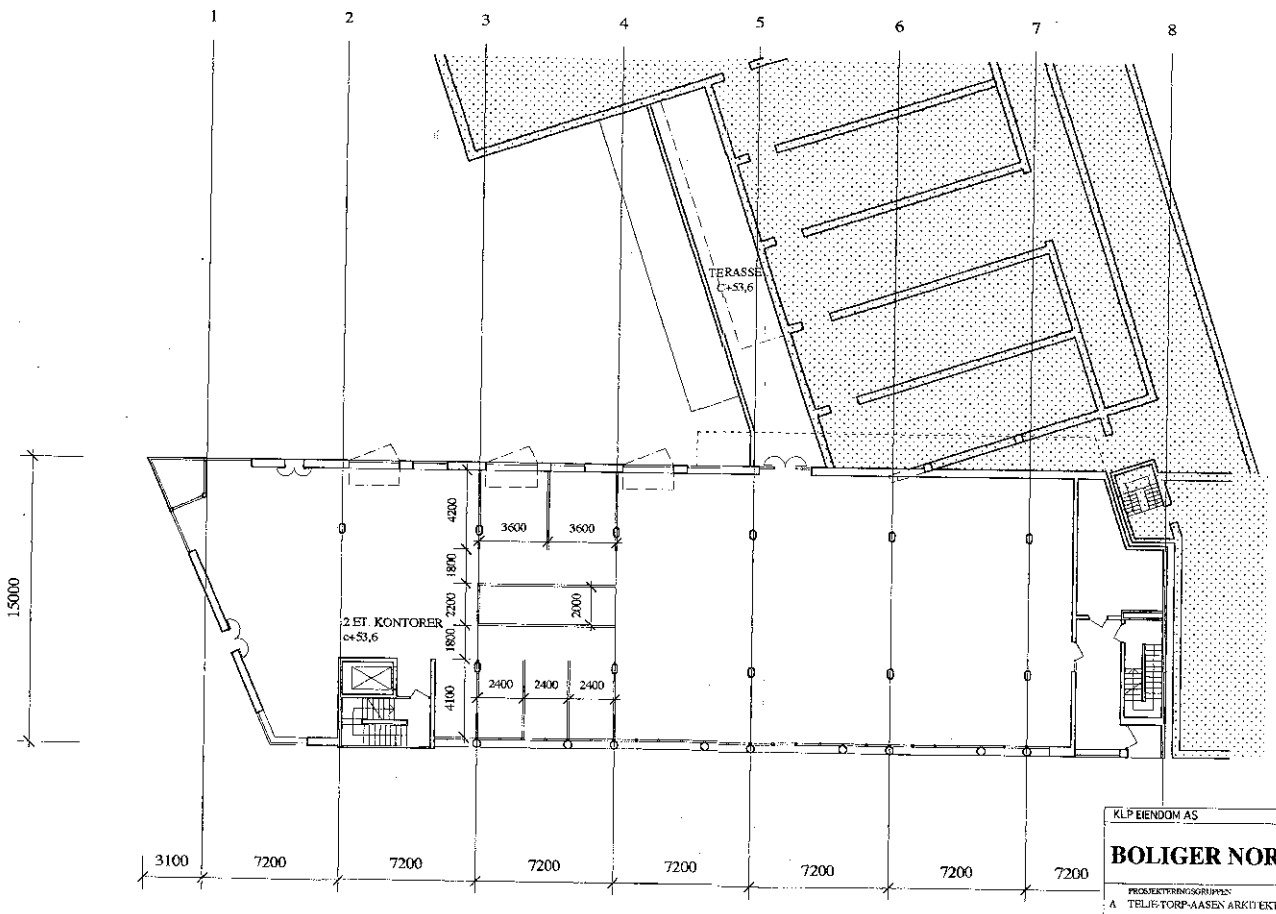
A	ILLUE-TORP-AASEN ARKITEKTKONTOR A/S	22 [illegible] 87
B	SLAM & HOLTSEN AS	22 60 49 24 22 60 36 31
V	[illegible] AS	99 51 51 30 22 51 51 61
E	ELCONSULT AS	32 21 89 99 32 83 81 92

PLAN I ETASJE

FAG	PROSJ.NR	DR. FIL	ARKIVKODE	SIDE	KONTROLL	DATO	REV
A	9912	1	1	12DC	SM		

A 11 A

Vedlegg nr: D-07



3

BRA 689M2

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

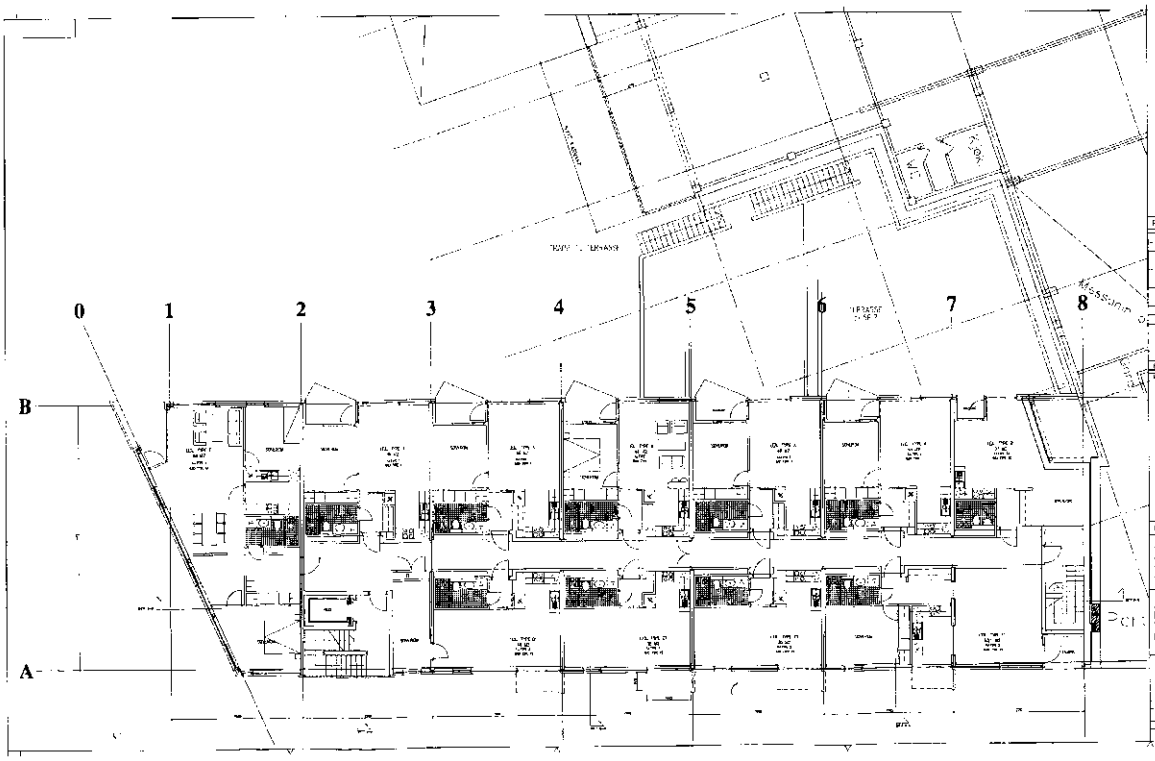
KLP EIENDOM AS — SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BOLIGER NORABAKKEN

	PROSJEKTERINGSGRUPPEN:	TELEFON	TELEFAX
A	TELJE-TORP-AASEN ARKITEKTKONTOR AS	22 41 46 11	22 33 20 87
B			
V			
E			

PLAN 2.ETASJE

FASE	PROSJ.NR.	DEL	SIDE	MÅLESTOKK	TEGNET	KONTROLL	TEGNING NR.	INDEX
A				1:200	EM		A 12	
TILB.				DATO 11.08.2000				



15

KLP EIENDOM AS

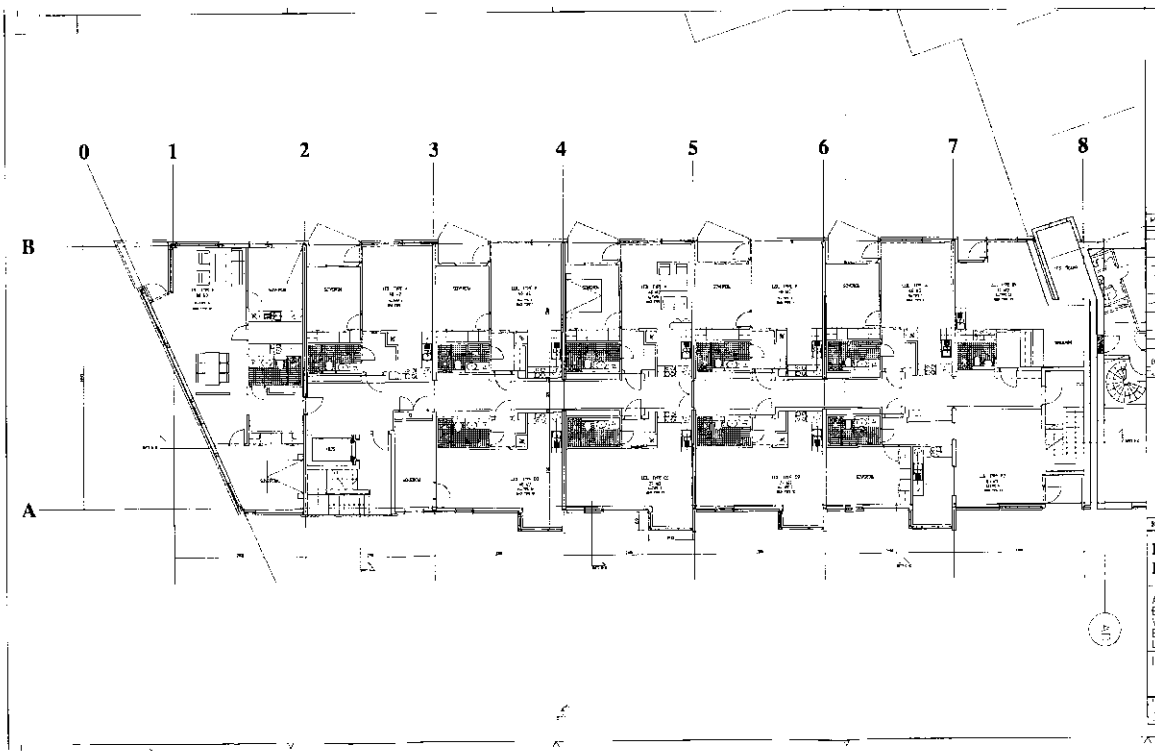
MERKNAD OM RAMMETILLATELSE

PILESTREDET 75C
BOLIGER NORABAKKEN

A	TVEITO OLSEN ARKITEKTKONTOR AS	23 41 46	24 33 20 87
B	SKIM & RUTGEN AS	21 60 45 74	22 65 70 31
V	ML-KONSULT AS	22 51 51 20	22 51 51 01
Ł	FLOKKA TEAM AS	33 21 99 99	32 03 84 62

PLAN 5. ETASJE

69.2	1	3	1:200	SM	
			15.08.2000		A 13 A



16

KLP EIENDOM AS

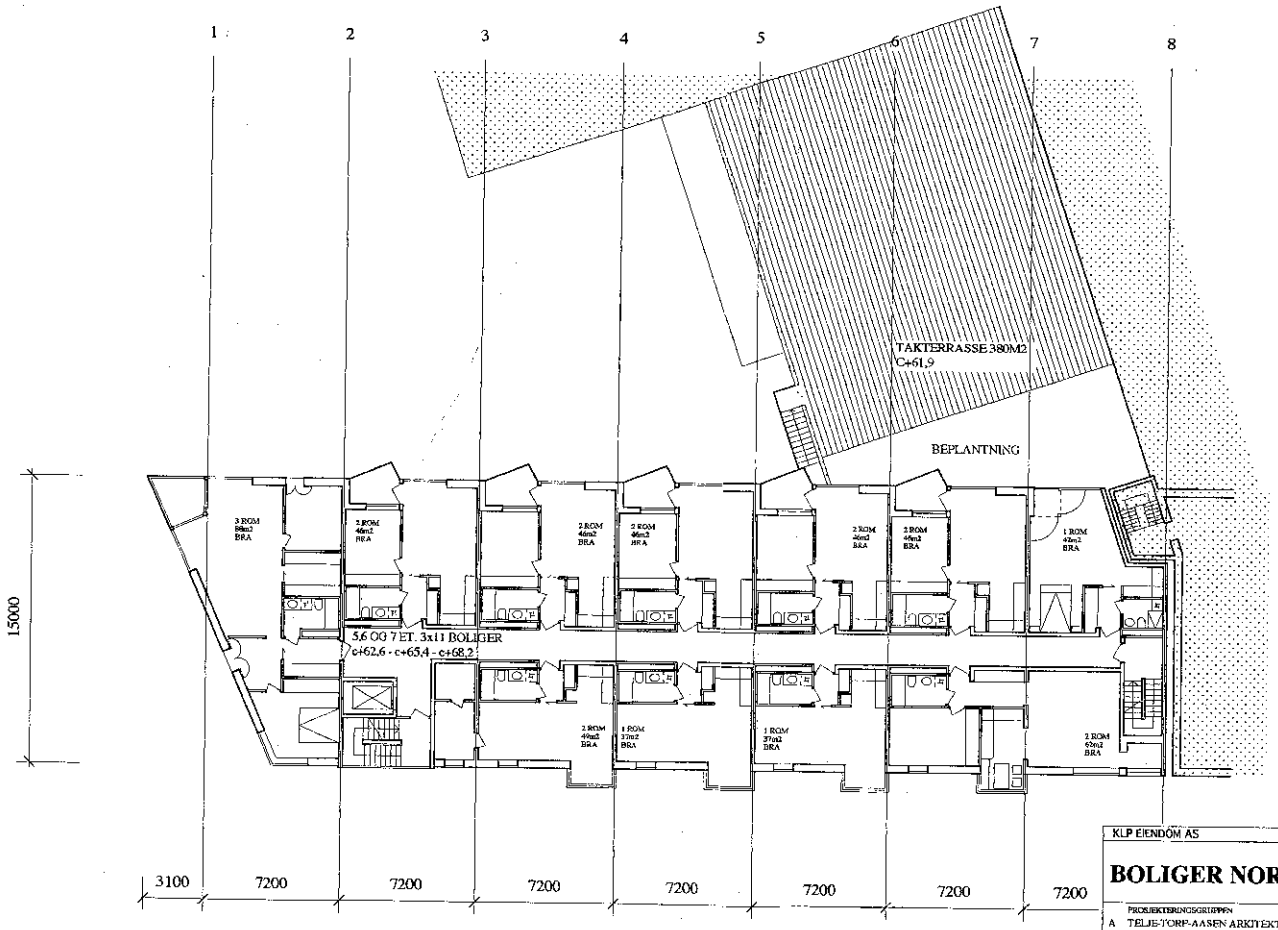
PILESTREDET 75C
BOLIGER NORABAKKEN

	PROSJEKTERENDE FIRMA	TELEFON	TELEFAX
A	TELJE - TORP - KAASA ARKITEKTKONTOR A.S.	32 41 46 11	32 83 86 87
B	RAM A + B RÅDGIV AS	32 85 43 26	32 80 36 31
V	MULTICONSULT AS	22 94 51 00	22 51 51 01
E	ELCONSULTEAM AS	32 21 99 99	32 83 81 82
L			

PLAN 4. ETASJE

FASE	FORMAT	ENR	TYP	MÅLESTOKK	TEGNET	KONTROLL	PLANNR	REVISJ
A	A1	2	-	1 : 200	EK	-	A 14	A
			+	DATO				
				1. 08. 2000				

Vedlegg nr: D-10



6

BRA 689M2

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

KLP EIENDOM AS — SØKNAD OM RAMMETILATELSE

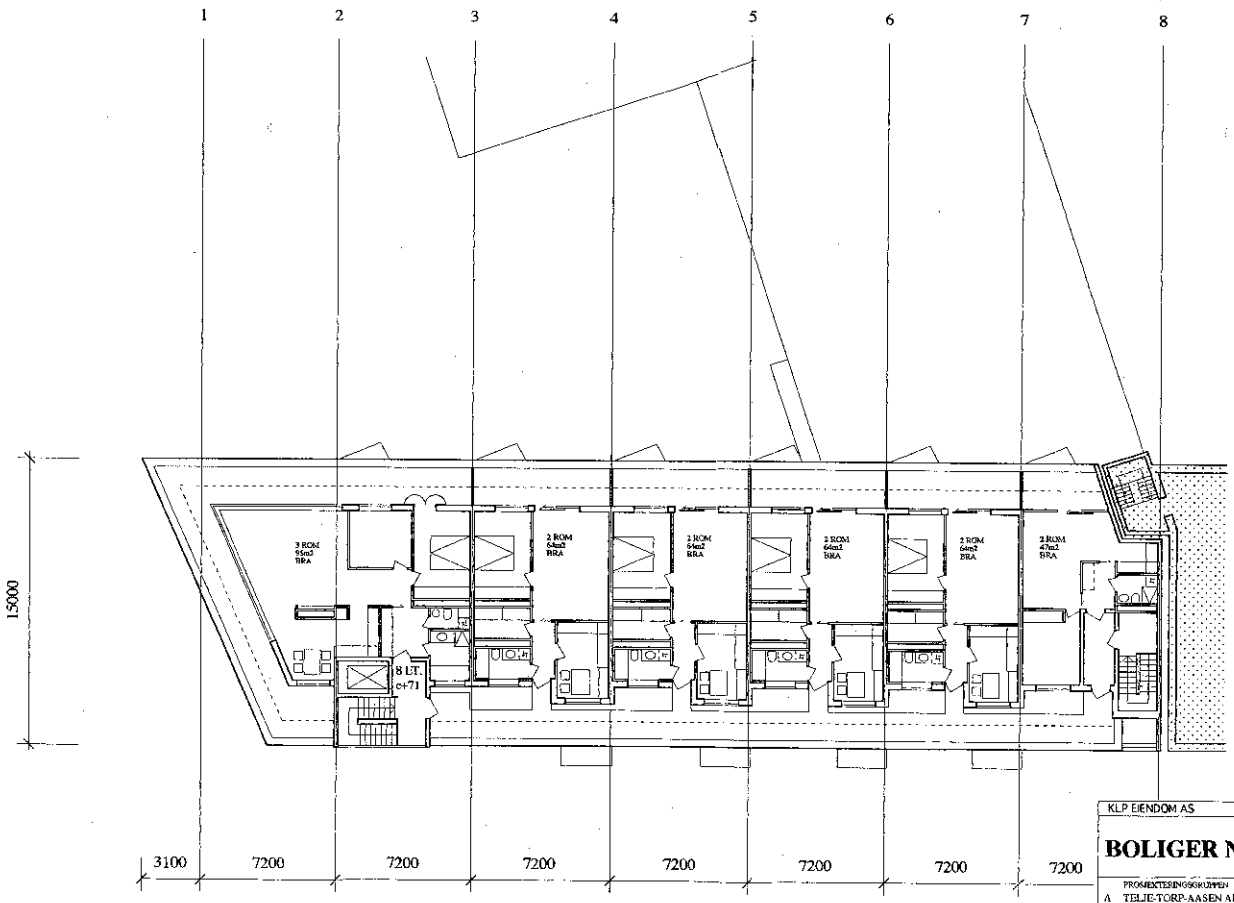
BOLIGER NORABAKKEN

	PROSJEKTERINGSGRUPPEN	TELEFON	TELEFAX
A	TELJE-TORP-AASEN ARKITEKTKONTOR AS	22 41 46 11	22 33 20 87
B			
V			
E			

PLAN 5-7.ETASJE

FAG	AVDELING	DEL	ETG.	MÅLESTOKK	TEGNET	KONTROLL	TEGNING NR.	I. ENDEX
A				1:200	EM		A 15	
RUE				DATO				
				11.08.2000				

Vedlegg nr. D-11



7

BRA 447M2

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

KLP EIENDOM AS — SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BOLIGER NORABAKKEN

PROSJEKTERINGSGRUPPEN — TELEFON — TELEFAX

A TELJE-TORP-AASEN ARKITEKTKONTOR AS — 22 41 46 11 — 22 33 20 87

B

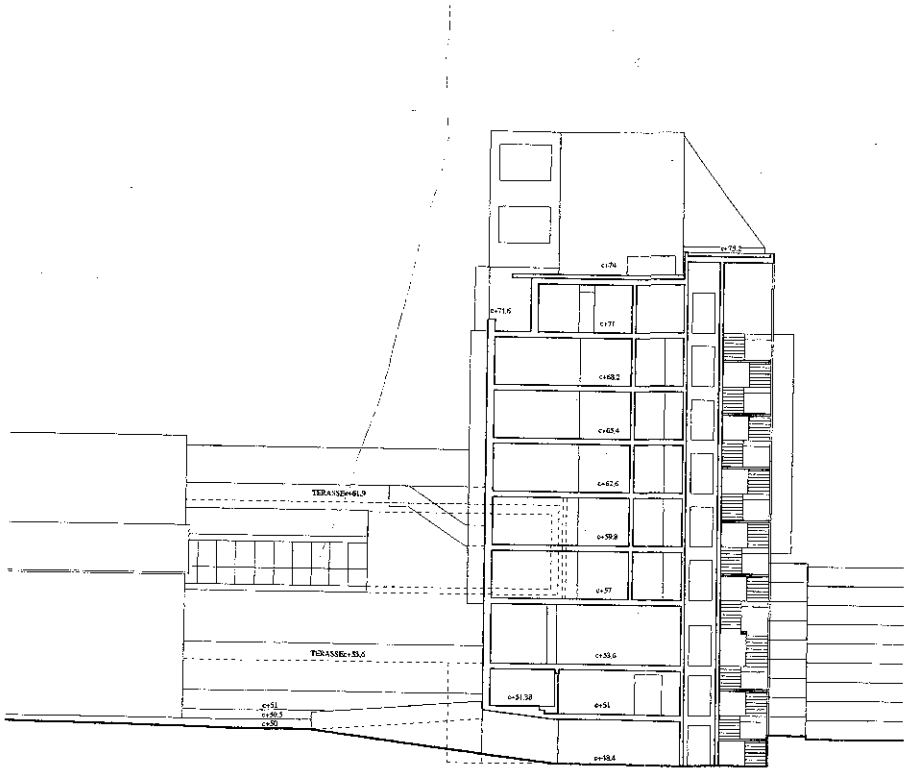
V

E

PLAN 8.ETASJE

TEGN.	PRØVE NR.	DES.	EVO.	MÅLESTOKK	TEGNET	KONTROLL	TEGNINGS NR.	HYDR.
A				1:200	EM		A 16	
FLT				DATO 11.08.2000				

Vedlegg nr: D-12



8

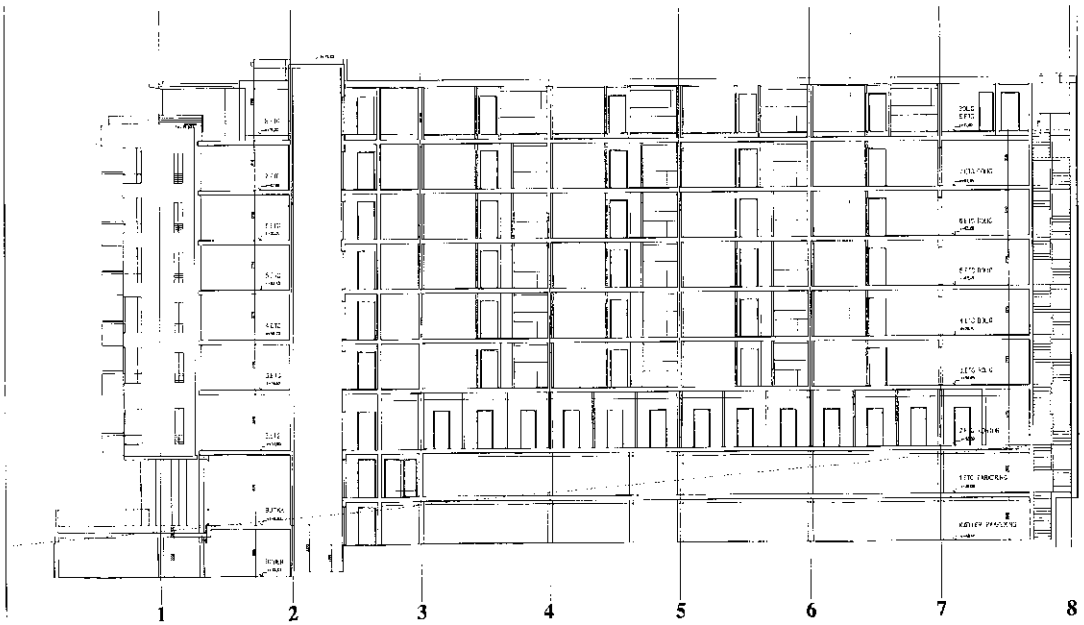
KLP EIENDOM AS — SØKNAD OM RAMMETILATELSE

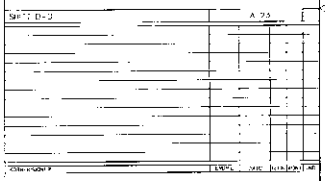
BOLIGER NORABAKKEN

	PROSJEKTERINGSGRUPPEN	TELEFON	TELEFAX
A	TELJE TORP-AASEN ARKITEKTKONTOR AS	22 41 45 11	22 33 20 87
B			
V			
E			

SNITT AA

FAG	PROSJEKT	OEL	SYS.	MÅLESTOKK	TEGNET	KONTROLL	TEGNING NR.	ENDR.
A				1:200	EM		A 20	
FILE				DATO				
				11.08.2000				





17

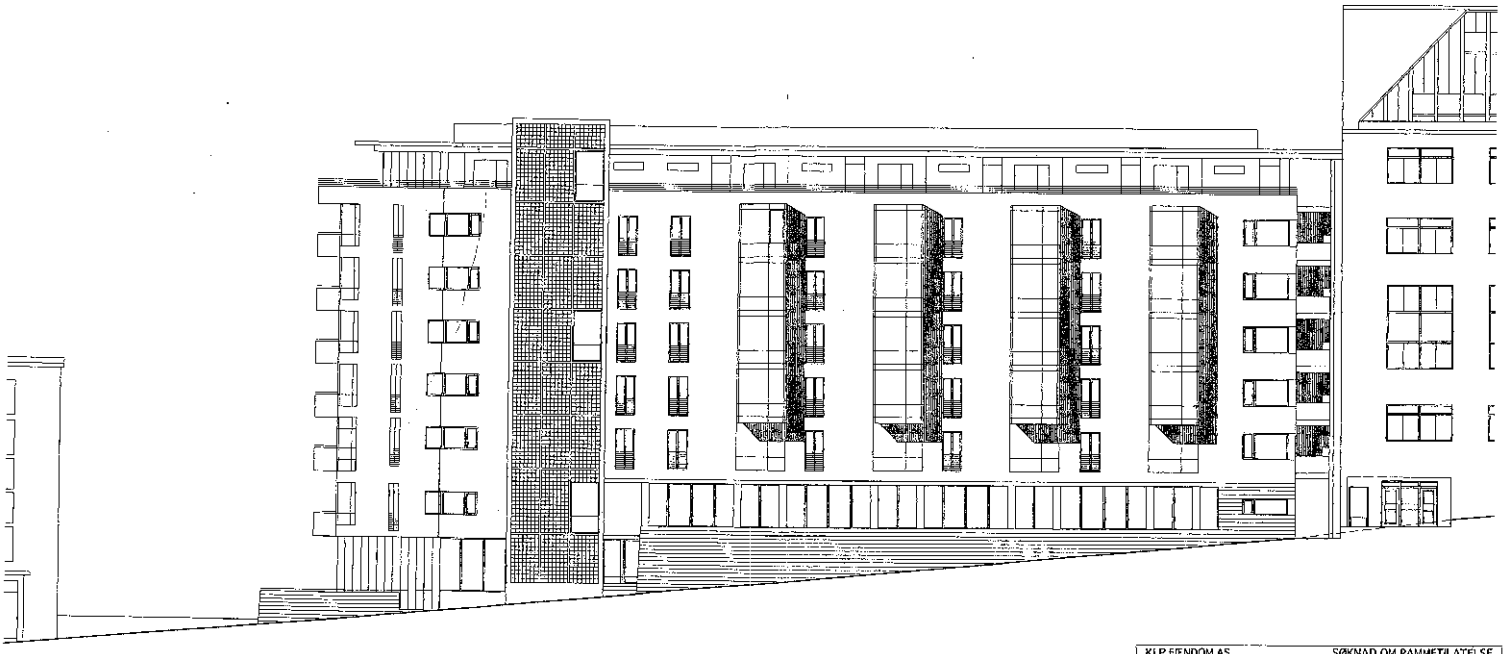
PILESTREDET 75C
BOLIGER NORABAKKEN

A		22 41 46 11	22 33 20 87
B	SEM & MELTORPH AS	22 50 45 54	22 63 30 37
V		22 50 51 10	22 57 59 01
F		32 21 69 96	32 83 87 47
L			

SNITT D–D

FAG	BEREGNET AV	DATO	SJEKKET AV	DATO	KONTROLL	TEGNINGSNR.	REVISJON
A	651.2		1:200			A 23	
				18.12.06			

Vedlegg nr: D-13



9

KLP EIENDOM AS — SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BOLIGER NORABAKKEN

	PROSJEKTERINGSGRUPPEN	TELEFON	TELEFAX
A	TELJE-TORP-AASEN ARKITEKTKONTOR AS	22 41 46 11	22 33 20 87
B			
V			
E			

FASADE ØST

FAG	PROSJEKT NR.	DELT	ETG.	MÅLESTOKK	TEGNET	KONTROLL	TEGNING NR.	REVIS.
A				1:200	EM		A 30	
FILE				DATO 11.08.2000				

Vedlegg nr: D-14



10

KLP EIENDOM AS — SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BOLIGER NORABAKKEN

PROSJEKTERINGSGRUPPEN — TELEFON — TELEFAX

A TELJE-TORP-AASEN ARKITEKTKONTOR AS — 22 41 46 11 — 22 33 20 87

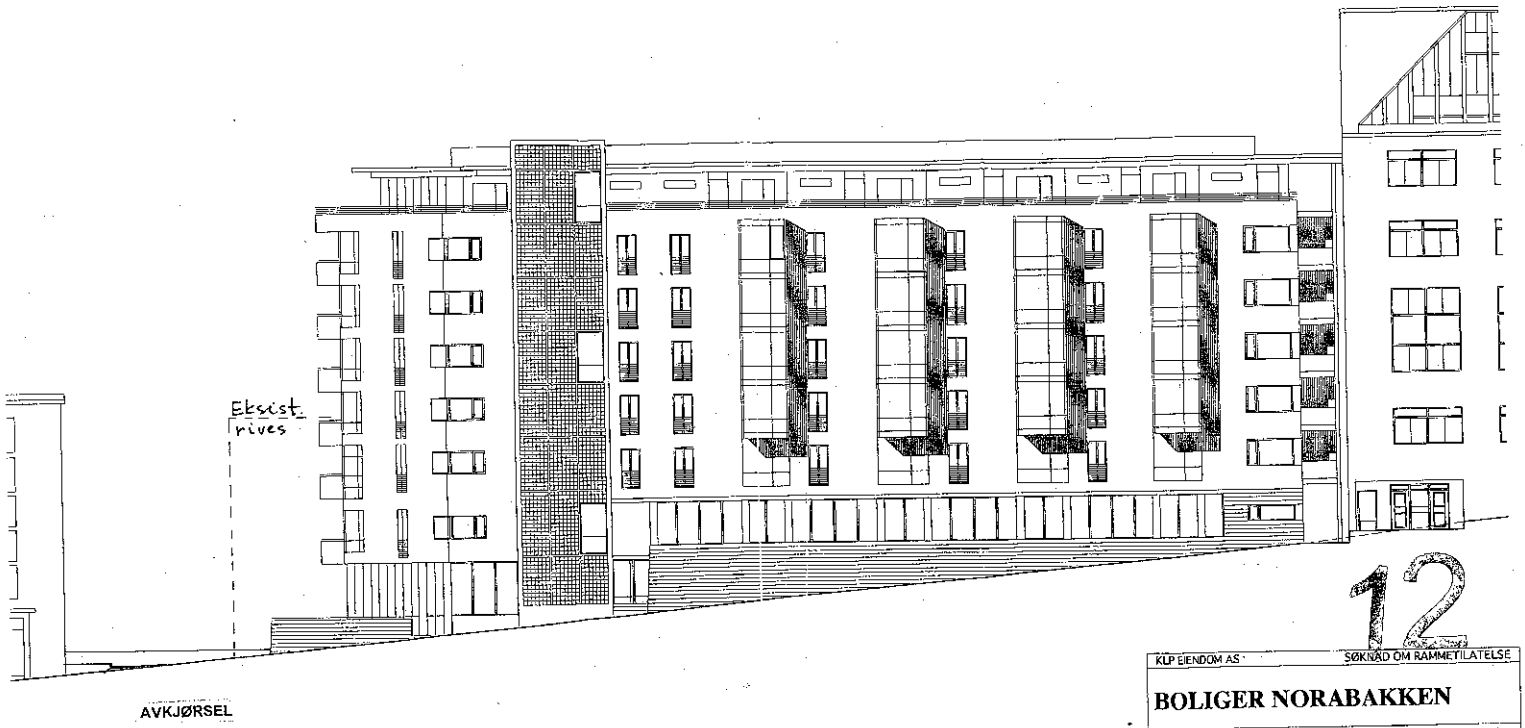
B

V

E

FASADE SYD

TYP	PROSJ.NR.	DEL	LTR.	MÅLESTOKK	TEGNET	KONTROLL	TEGNINGS NR.	ENDR.
A				1:200	EM		A 32	
FILE				DATO 11.08.2000				



12

KLP EIENDOM AS

SØKNAD OM RAMMETILATELSE

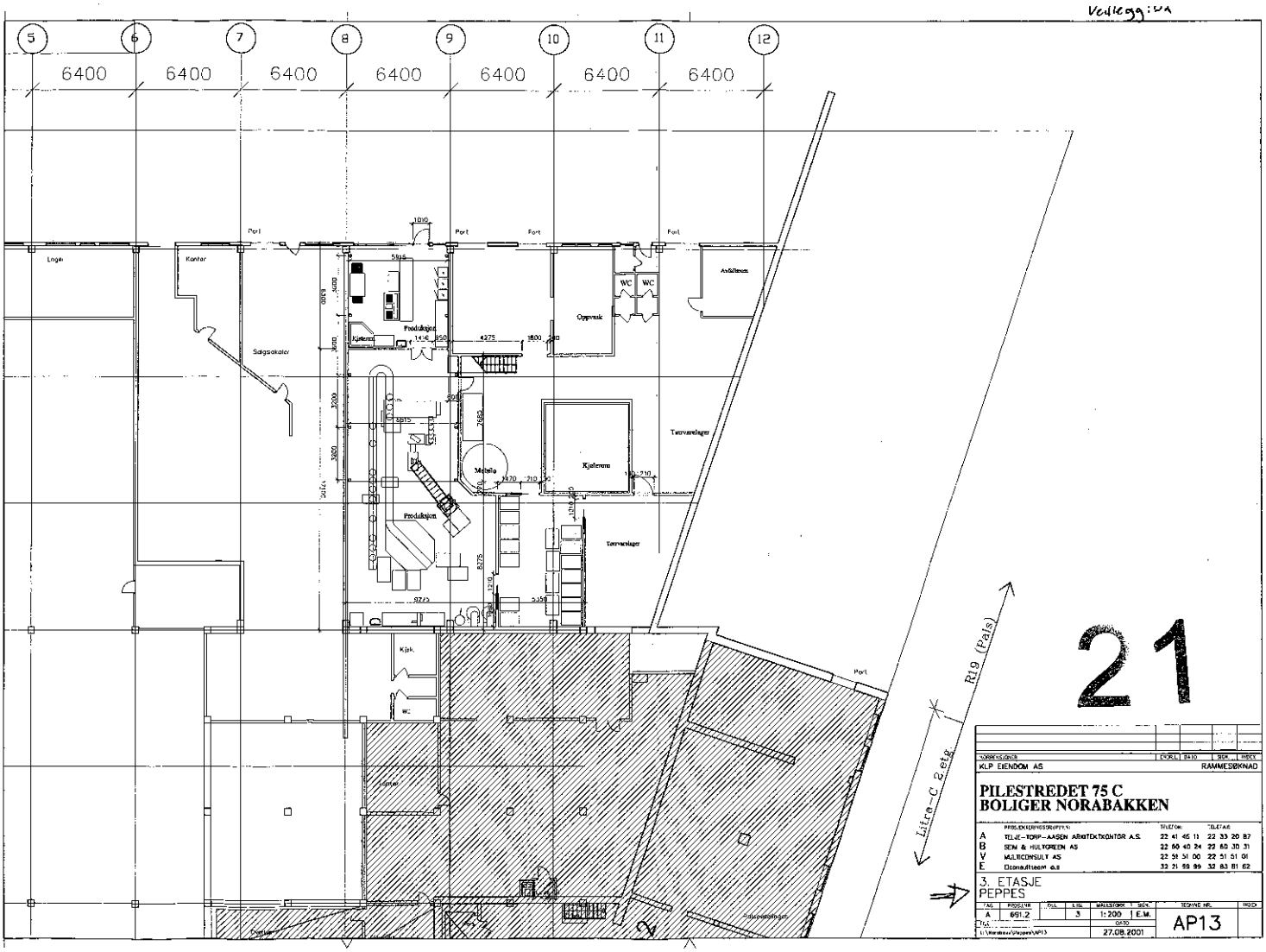
BOLIGER NORABAKKEN

	PROSJEKTERINGSGRUPPEN	TELEFON	TELEFAX
A	TELJE-TORP-AASEN ARKITEKTKONTOR AS	22 41 46 11	22 33 20 87
B			
V			
E			

FASADE NORD

FAG	PROSJEKT.	DEL	TRIN	MÅLESTOKK	TEGNET	KONTROLL	TEGNING NR.	UNDER
A				1:200	FM		A 30	
FILE					03.04.2000			

Vedlegg: 21



21

KLP EIENDOM AS		RAMMESØKNAD

PILESTREDET 75 C
BOLIGER NORABAKKEN

	PROSJEKTERENDE/BEDRIFTEN:	TELEFON:	TELEFAX:
A	TELJE–TORP–AASEN ARKITEKTKONTOR A.S.	22 41 46 13	22 33 20 87
B	SEM & HULTGREEN AS	22 60 40 24	22 60 30 31
V	MULTICONSULT AS	22 51 51 00	22 51 51 01
E	Dconsultteam a.s	33 21 99 99	33 83 81 62

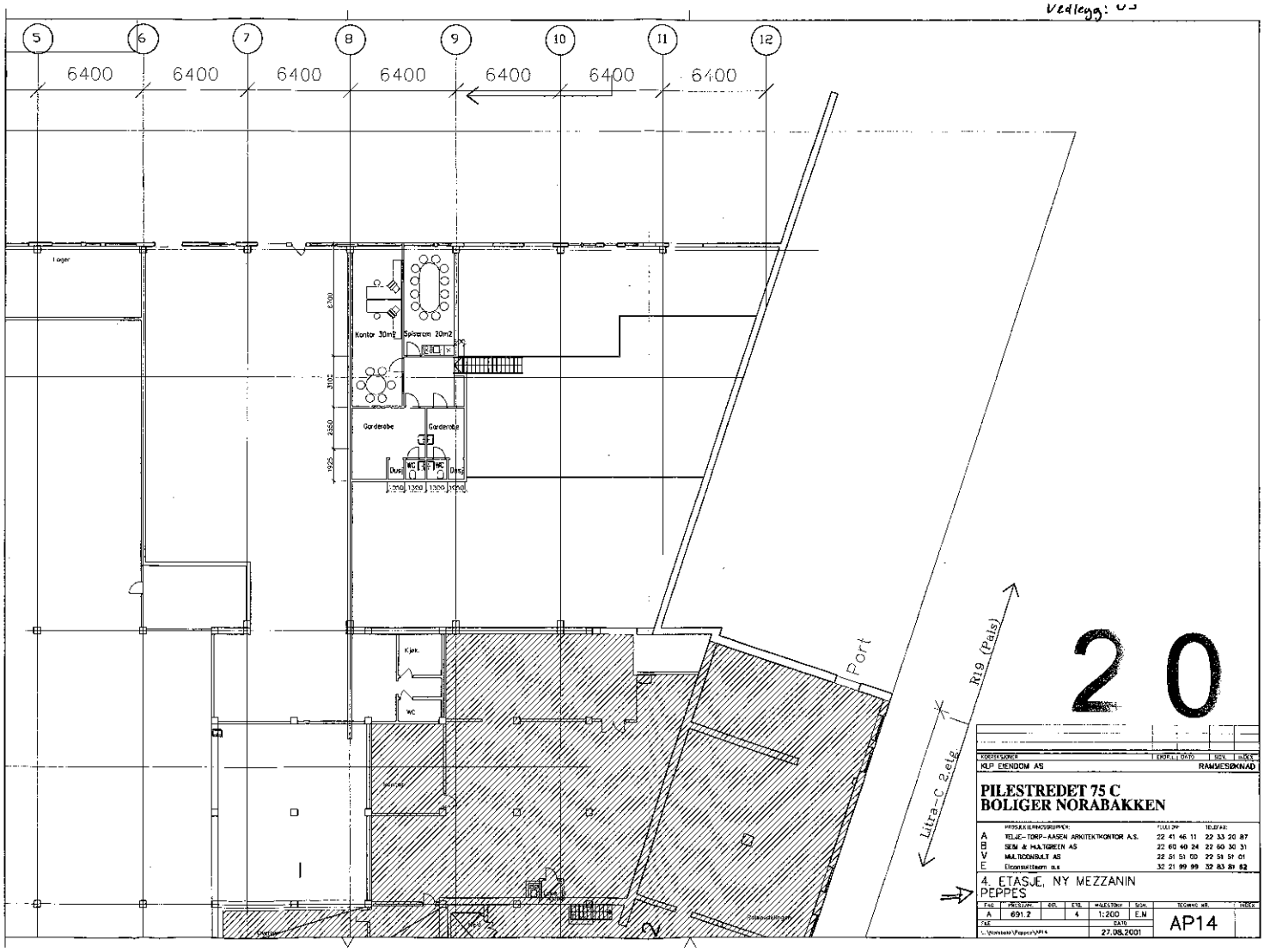
3. ETASJE
PEPPES

TAG.	PROSJEKT NR.	FAG.	LINJE	MÅLESTOKK	SIDE	TEGNING NR.	INDEX
A	691.2		3	1:200	1 E.M.	AP13	

TEGN. DATO: 27.09.2001

L:\PROSJEKTER\RAMMESØKNAD\PEPPES\RAMMESØKNAP13W.DWG, 18.09.01 16:03:18, HP LaserJet 4V

Vedlegg: 03



20

KOORDINATOR: KLP EIENDOM AS — ERST.L. DATO — SIGN. — mDES: RAMMESØKNAD

PILESTREDET 75 C
BOLIGER NORABAKKEN

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:	TELEFAX:	TELEFON:
A TELJE-TORP-AASEN ARKITEKTKONTOR A.S.	22 41 46 11	22 33 20 87
B SEM & HULTGREEN AS	22 60 49 34	22 60 30 31
V MULTICONSULT AS	22 51 51 00	22 51 51 01
E Eiendomsteam a.s	32 21 99 99	32 83 81 82

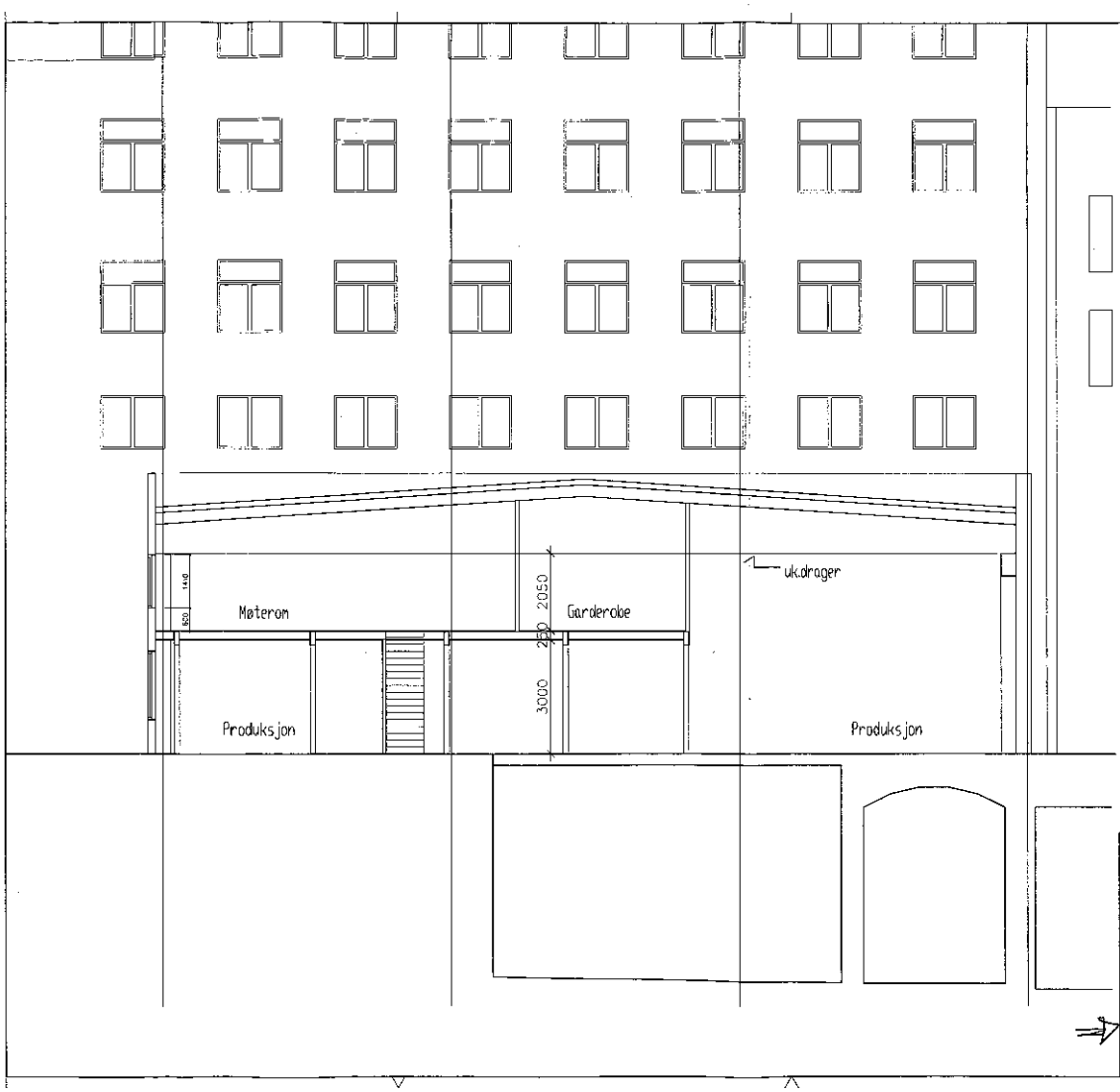
4. ETASJE, NY MEZZANIN
PEPPES

FAG	PROSJEKT	DEL	ETG.	MÅLESTOKK	SIGN.	TEGNING NR.	INDEX
A	691.2		4	1:200	E.M	AP14	

FILE: C:\Prosjekt\Peppes\AP14 — DATO: 27.06.2001

LSPDOCNORABAKK\PEPPES\RAMMESØK\KLP14A.DWG, 14.06.01 15:05:37, HP LaserJet 4V

Vedlegg: 17



19

KORRESPONDER	ENDR.LI	DATO	SIGN.	INDEX
KLP EIENDOM AS				RAMMESØKNAD

PILESTREDET 75 C
BOLIGER NORABAKKEN

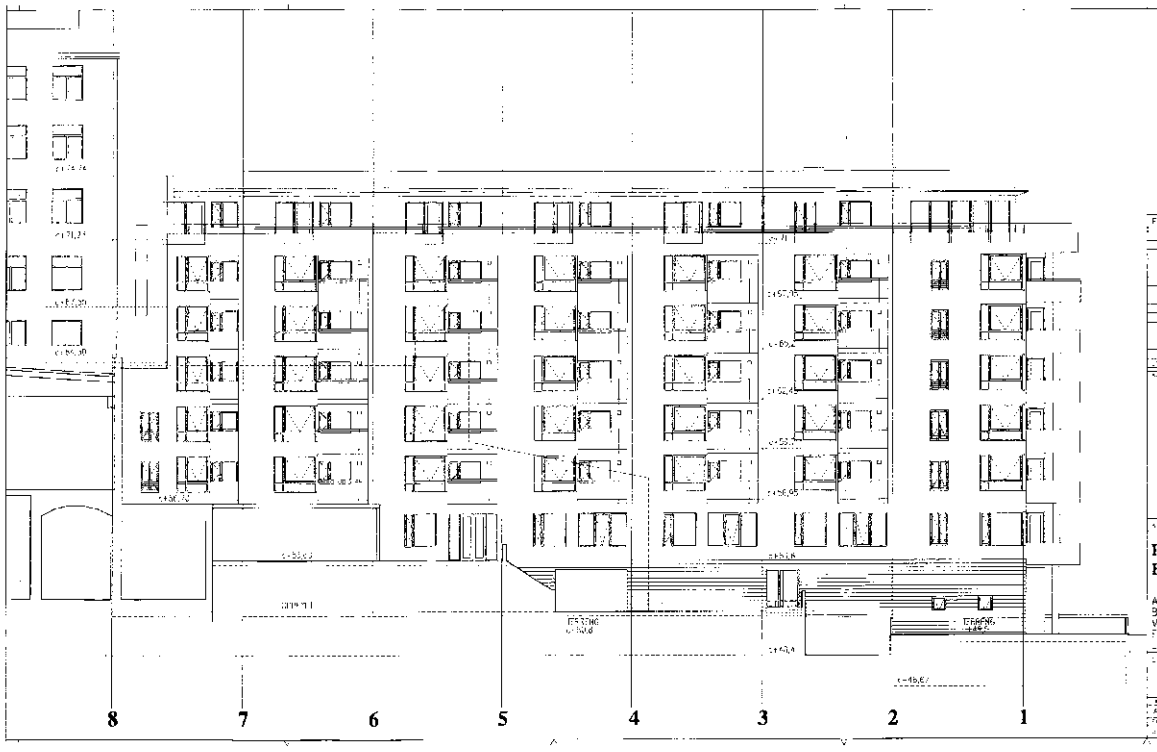
	PROSJEKTERINGSGRUPPEN:	TELEFON:	TELEFAX:
A	TELJE-TORP-AASEN ARKITEKTKONTOR A.S.	22 41 46 11	22 33 20 67
B	SKJW & HULTGREEN AS	22 60 46 24	22 60 30 31
V	MJK.TEKNISULT AS	22 51 51 00	22 51 51 01
E	Dreamjuttaam a.s	32 21 98 99	32 83 81 62

SNITT
PEPPES

FAS	PROSJEKT	DEL	ETG.	MÅLESTOKK	SIGN.	TEGNING NR.	INDEX
A	691.2			1:100	E.M.	AP20	

FILE: L:\Prosjekt\Tegn\AP20 — DATO: 19.092001

L:\PDOCS\NORABAKK\PEPPES\RAMMESØKAP20A.DWG, 19.09.01 15:09:15, HP LaserJet 4V



FASADE SYD

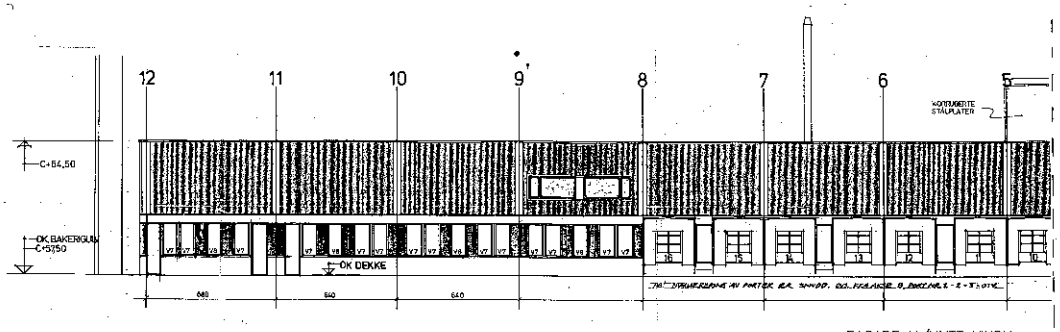
A 32 A

18

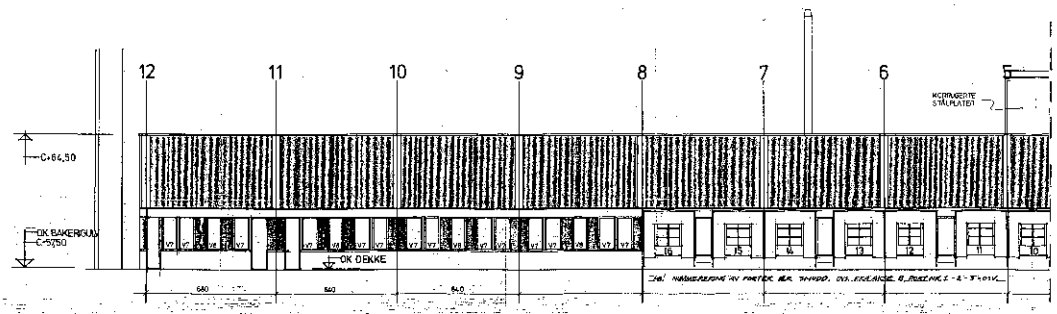
PILESTREDET 75C
BOLIGER NORABAKKEN

FASADE SYD

A 32 A



FASADE M/NYTT VINDU



FASADE EKSISTERENDE

22

KLP EIENDOM AS — RAMMESØKNAD

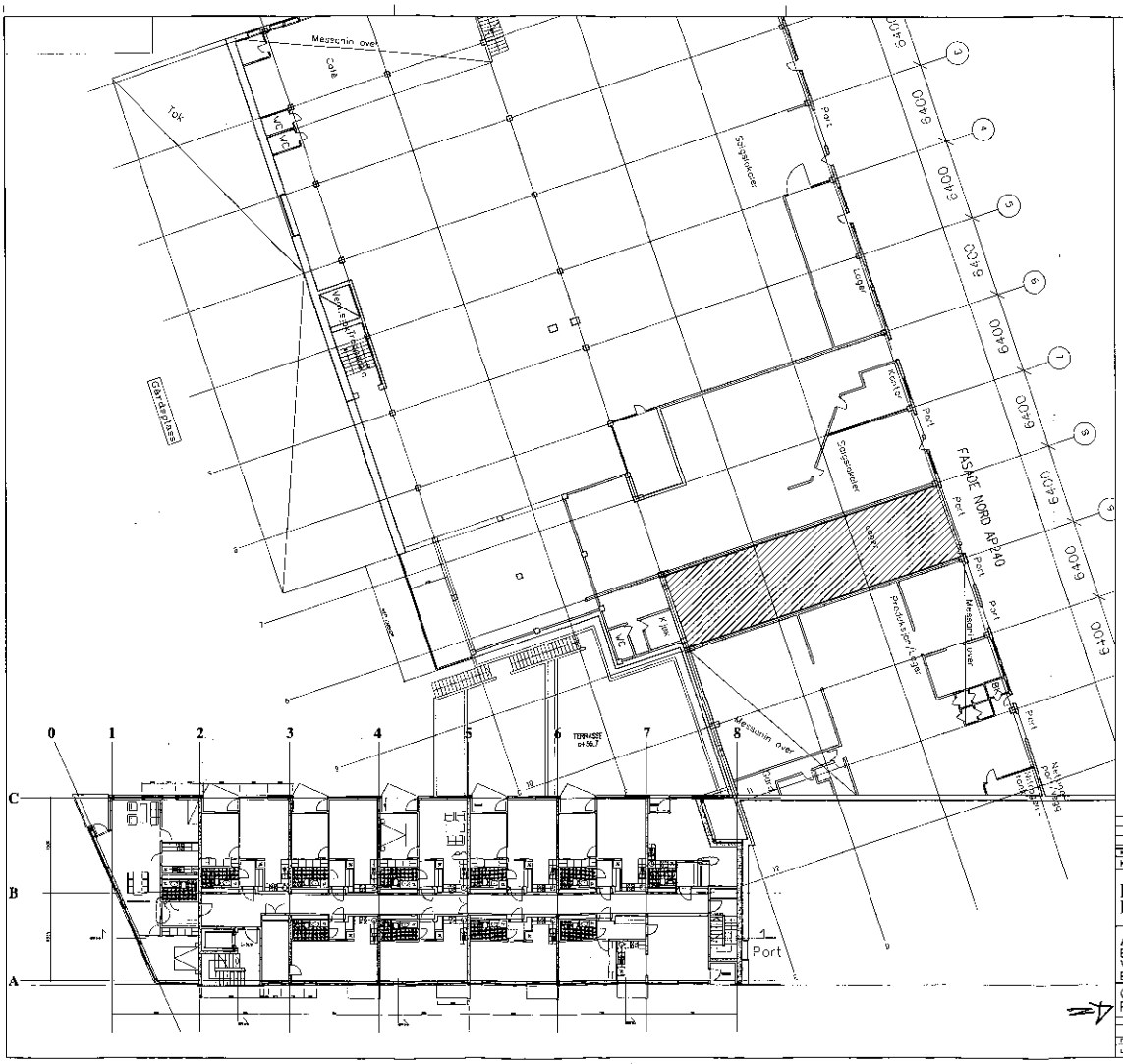
PILESTREDET 75 C
BOLIGER NORABAKKEN

	PROSJEKTERINGSGRUPPEN	TELEFON:	TELEFAX:
A	TELJE–TORP–AASEN ARKITEKTKONTOR A.S.	22 41 46 11	22 33 20 87
B	SEIM & HULTGREEN AS	22 60 40 24	22 60 30 31
V	MULTICONSULT AS	22 51 51 00	22 51 51 01
E	Rambøll Norge A.S	32 21 99 99	33 63 81 02

FASADE–NORD
PEPPES

FAC.	PROSJEKT NR.	DR.	KTR	MÅLESTOKK	SIGN.	TEGNING NR.	REV.
A	591.2			1:200	E.M.	AP240	
FILE: L:\Norabakk\Peppes\AP150				DATO: 18.10.2001			

VEDLEGG: D6


Mesanin over
Cafe
Tok
VK
Vaskerom
Garderobe
Sandblåser
Lager
Port
Kontor
Sandblåser
Lager
Port
FASADE NORD AP140
Port
Lager
Port
Resepsjon/kiosk
Mesanin over
Port
Kontor
Kontor
Mesanin over
Port
Kontor
Kontor
Kontor

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Telje-Torp-Aasen Arkitektkontor AS
Stortingsgaten 20
0161 OSLO

Dato: 19 DEC 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200008866-33 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ane Poulsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 66A	Eiendom:	214/286/0/0
Tiltakshaver:	KLP EIENDOM AS	Adresse:	P.boks 6711 , St. Olavs Plass, 0130 OSLO
Søker:	Telje-Torp-Aasen Arkitektkontor AS	Adresse:	Stortingsgaten 20, 0161 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by

Ane Poulsson
saksbehandler

Anne-Lise Bye
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Pilestredet 75C, 0354 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 472, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260135

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Helene Vågen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 96 304

E-post: helene.vagen@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.
