PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

PILESTREDET 81 B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260379
Addresse	Pilestredet 81 B		
Postnr.	0354	Sted	OSLO
Selgers navn	Amund Ivarsson Bjørklund		
Selgers navn	Sunniva Maria S Bjørklund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden januar 2016

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

SP5304035.3.1

Våtrom

Initialer selger:
A I
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Manglende tilgang til sluk på hovedbad. Det er kun tilgjengelig via flis med myk fuge som kan skjæres opp for tilgang. Også manglende fall i gulv utenfor badekar på hovedbadet.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid med vannrør, sluk og avløp på hovedbad er utført av faglært ved Holen Rørleggerservice.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Membran/tettesjikt på gulv og veggflater på hovedbad ble utført av Elen Bygg. Jeg tror de var faglærte, men har ikke tilgjengelig dokumentasjon på det..

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Membran/tettesjikt på gulv og veggflater på hovedbad ble utført av Elen Bygg. Arbeid med vannrør, sluk og avløp på hovedbad er utført av Holen Rørleggerservice

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja på hovedbad. Har ikke ytterligere dokumentasjon eller beskrivelse.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk på hovedbad skiftet.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler og annet el-arbeid på bad.

Initialer selger:
A I
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Garantiskjema varmekabel. Utført av Kreativ Elektro Askim.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid med vannrør, sluk og avløp på hovedbad er utført av faglært ved Holen Rørleggerservice.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer fra Holen Rørleggerservice

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total takrehabilitering/nytt tak i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

KAARUD Entreprenør AS. Dokumentasjon på dette finnes hos styreleder.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dårlig trekk i hjørnepeis i stue. Pipeløpet går i vinkel fra hjørnet, noe som resulterer i for dårlig trekk. Vi anser derfor denne peisen som ikke fungerende.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg har sett enkelte mindre sprekker i mur som kan skyldes setningsskader.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utetthet ved overgang mellom østvendt terrasse og terassedør. Ved en anledning kom det vann fra snøsmelting (pga ispropp i terassesluk) inn i en sprekk der, som førte til at vann kom inn i leiligheten under.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Re-etablering av sørvendt vindu i spisestue i 2015. Vinduet var gjenmurt av forrige eier i forbindelse med fasadeoppussing i 2012. Vi fikk installert vinduet der på nytt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Blikkenslager Drogseth AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etablering av nytt el-anlegg i 2015 i forbindelse med oppussing av leilighet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, Rapport fra sluttkontroll, Risikovurdering.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Jørgen Waalin fra Elvia - den 2 feb, 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Fikk ikke pålegg om utbedring

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest/brukstillatelse på gjennomførte tiltak i forbindele med oppussing i 2015, samt ferdigattest/brukstillatelse på ny gulvoppbygging med lydisolasjon fra 2020

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet ønsker å øke fellesutgiftene for å styrke økonomien og bygge opp en buffer.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.08.2026

Signert av *Amund Ivarsson Bjørklund*

Signert av *Sunniva Maria S Bjørklund*

Initialer selger:
A I
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Leilighet

Pilestredet 81 B, 0354 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 129, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1735 **Eiendomsverdi ref nr:** GX1285

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Seksroms eierseksjon beliggende på Fagerborg, i attraktivt boligstrøk med mur- og trebygninger i kvartalsbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Pilestredet. Frittstående murbygning med fire etasjer. Leiligheten omfatter hele bygningens tredje etasje med unntak for hoved-oppgang og baktrapp. Klassisk leilighet med store oppholdsrom, doble fløydører og god takhøyde. Balkong og utsyn over Pilestredet mot Stensparken. Sentral og usjenert beliggenhet med trafikk kun til eiendommene. Gaten har et grønt og åpent preg med god avstand mellom bygningene. Forretninger og servicefunksjoner i nærmiljøet. Holdeplasser for buss og bytrikk innen kort gangavstand. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkering i garasje. Beboerparkering i gate.
Vesentlig oppgradering av leiligheten er utført for ca. 10 år siden. Tidligere kjøkken er innredet til soverom og ny kjøkkeninnredning er innredet i rom innenfor spisestue. Åpning er etablert i vegg mellom spisestue og nytt kjøkken. Avretting av gulvflater er foretatt i kjøkken, spisestue, stue, bibliotek og entré/gang. Parkett i fiskebensmønster er lagt i dette arealet. Heldekkende tepper er lagt i alle soverom. Våtrom med adkomst innerst i gang er rehabilitert. Våtrom mellom entre og nytt kjøkken er pusset opp. Leilighetens elektriske anlegg er vesentlig oppgradert.

Med seksjonen følger halvpart av dobbel garasje med følgende mål: Lengde 5,65 m. Bredde 2,3 m = 13 kvm.
Bod på 4 kvm i baktrapp følger seksjonen. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er sluk i rommet.
Boden inngår ikke i tilstandsvurderingen i denne rapporten.
Garasjen er oppført med støpt gulv på grunn. Oppmurte yttervegger med pusset og malte overflater. Pulttak i betong med tekking i stålplater.
Elektrisk styrt leddport med bredde, 2,1 m. Innlagt strøm/belysning.

Bygningen er ferdigstilt i 1883 og påbygget i 1932. Fasader er siste gang pusset opp i 2012.
Bygningen er oppført med fundamenter/grunnmur i naturstein/teglstein. Støpt gulv på grunn. Yttervegger i pusset og malt teglsteinmur. Valmet tak i trekonstruksjon med båndtekking

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

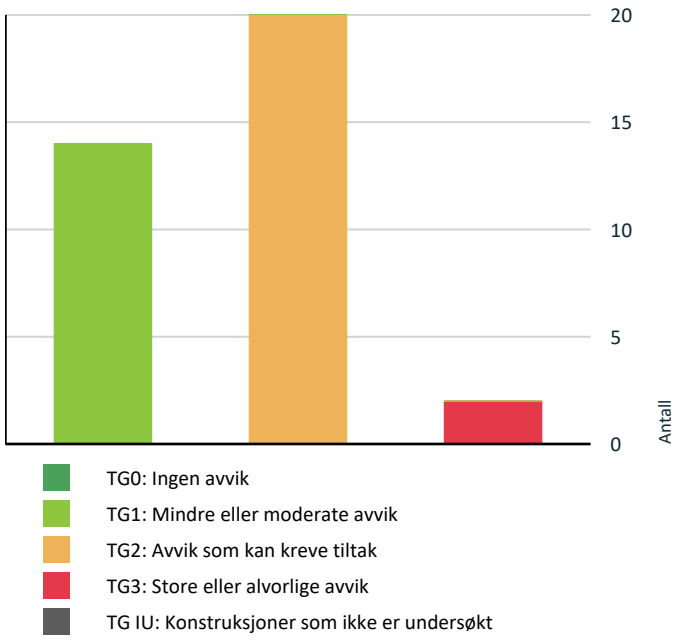
Leilighet

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

Planløsningen er endret fra den opprinnelige ved at tidligere kjøkken er innredet til soverom, og nytt kjøkken innredet i tidligere soverom og anretning. Tidligere toalettrom er innredet til våtrom, og er i den forbindelse noe utvidet.
En åpning på 3,4 m er etablert i bærevegg mellom spisestue og nytt kjøkken. Tiltaket er omsøkt. Søker var Sivilingeniør Erling F. Johnsen AS. Tillatelse til tiltaket er gitt den 28.07.2015. Ferdigattest er datert den 16.06.2016. Søknad om oppføring av balkong på fasade mot vest fra Balkongteam AS er mottatt i plan og bygningsetaten den 02.06.2020. Tillatelse er datert den 07.07.2020, og ferdigattest den 07.09.2021.
Omlegging av private stikkledninger i grunnen for vann og avløp fra huset til offentlig tilknytning er gjennomført i 2022. I den forbindelse er en pumpe-kum etablert. Pumpe er installert på grunn av mangelfullt fall på avløpsledningen. Tiltaket er omsøkt og tillatelse er gitt den 07.04.2022. Ferdigattest for tiltaket er datert den 16.09.2022.

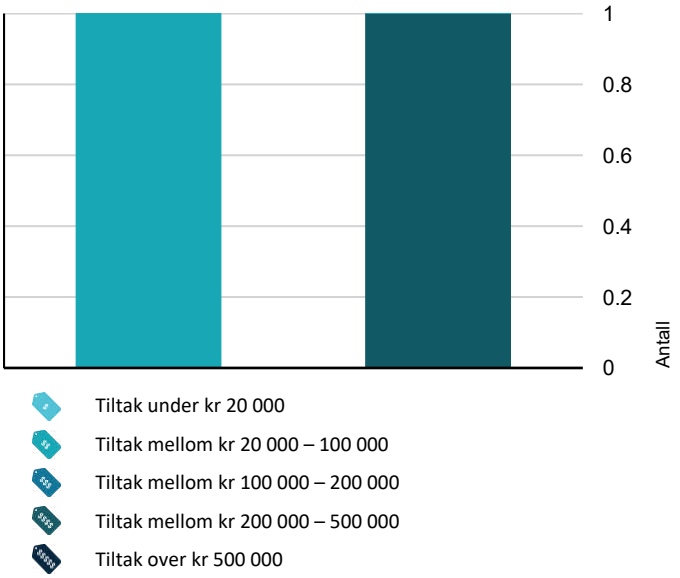
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc 1 > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc 2 > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Spisestue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc 1 > Generell	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc 1 > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc 1 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc 1 > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc 2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc 2 > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc 2 > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegg, datert den 30.12.2014. Denne erklæringen skriver seg fra nye installasjoner som ble foretatt i forbindelse med ominnredning og oppgradering, som ble utført på denne tiden.
Det foreligger også en sluttkontroll, datert den 28.12.2015. Denne rapportens omfang er hele anlegget.
Foretaket Kreativ Elektro Askim AS har signert begge rapporter.
Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1883

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med godt vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Begge vinduer i hoved-soverom er fra 2012. Ett vindu i spisestue er fra 2015.
Anslaget/tettefunksjonen, tettelistene mellom karm og ramme– hengsler og åpne-/lukkefunksjoner holder god standard.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Denne posten gjelder alle vinduer bortsett fra to vinduer fra 2012 i hoved-soverom og ett vindu fra 2015 i spisestue.
Produksjonsåret 1994 er preget inn i det blanke feltet mellom glassrutene på de vinduer som er nærmere sjekket. Antagelig er alle vinduene fra 1994.

Vurdering av avvik:

• Hovedinntrykket av vinduene er at de holder relativt god standard. Det er likevel registrert noe reduksjon av klaring mellom karm og ramme enkelte steder. Videre er det observert at det er behov for utvendig overflatebehandling.

Manglende vedlikehold reduserer levetiden. Følgeskader kan oppstå i tilstøtende konstruksjoner. Mangelfullt vedlikehold av vinduer og ytterdører kan føre til luftlekkasjer og problemer med betjening (åpne/lukke mekanismer).

Konsekvens/tiltak

• For at vinduene skal holde seg normalt godt framover må det sørges for regelmessig oppmaling av treverket. Det bø utføres overflatebehandling minst hvert 6. år.

Manglende vedlikehold reduserer levetiden betraktelig for både vinduer og dører. Det kan lett oppstå følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, for eksempel på grunn av lekkasjer rundt vinduene. Dårlig vedlikeholdte vinduer og dører kan føre til at det oppstår luftlekkasjer og problemer med betjening.
Levetiden for overflatebehandling på vinduer er avhengig av både klimatiske forhold, himmelretning og farge. I følge anbefaling fra forskningsmiljøet i Sintef bør vinduer i tre overflatebehandles hvert fjerde til sjette år. Bunnkarmen og bunnrammene er mest utsatt for klimatiske påkjenninger fra nedbør og vind.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Dør til baktrapp i B-30 standard med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør i soverom mot bakgård er i malt tre med tolags isolerglass, montert i forbindelse med oppføring av ny balkong i 2020. Begge dører holder god standard.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Original entrédør med profilert brystnings-felt og trådglassrute.
Døren kan være fra 1883 da bygget sto ferdig, eller fra 1932 da påbygg ble oppført.

To-fløyet/dobbel balkongdør til østvendt balkong mot hage og gate.
Det er fire dørblader i en og samme ramme. Dørene er i malt tre med profilerte brystnings-felt og enkle glassruter.
Dette dørfeltet er antagelig fra 1932 da bygget ble påbygget og balkongen i denne leiligheten samtidig utvidet.

Vurdering av avvik:

• Låskasser med åpne/lukke mekanismer har aldersrelatert slitasje. Med hensyn til egenskaper som energieffektivitet og lydisolasjon kan dørene ikke sammenlignes med moderne dører, som er utstyrt med avanserte tetningsdetaljer for slike formål.

Konsekvens/tiltak

• Avviket er relatert til alder og generell slitasje. Blant annet er dørene trekkfulle. Låskasser med åpne/lukke mekanismer har aldersrelatert slitasje. Med hensyn til egenskaper som brannsikkerhet, varme og lydisolasjon kan døren ikke sammenlignes med moderne dører, som er utstyrt med avanserte tetningsdetaljer for slike formål.

Entrédører og balkongdører ble produsert med godt materialvalg da denne bygningen ble oppført, og døren har også holdt seg godt gjennom årene. Rettvokst og seinvokst trevirke med tette årringer, såkalt malmfuru ble vanligvis benyttet til produksjon av dører og vinduer på tidspunkt for oppføring av denne bygningen.
Moderne dørprodukter tilfredsstiller utfordringer som ikke var mulige å oppnå løsninger på da denne bygningen ble oppført. Oppbygning av dørblad, karmer og terskler, innsettings-rutiner med tettesystem mellom karm og vegg, samt tetting mellom dørblad og karm, påvirker energieffektivitet og lydisolasjonen til en ytterdør/entredør. Utskifting til en moderne entrédør i B-30 standard vil gi vesentlig bedre sikkerhet ved brann, isolere mot lyd og redusere energiforbruket i boligen. Med betegnelsen B-30 menes en dør som er produsert for å motstå sammenbrudd i 30 minutter ved overtenning på den ene siden. For at en B-30 dør skal ha effekt må den stå i en vegg som har tilsvarende brannmotstand som døren. Alle vegger mot trapperommet er solide teglsteinsmurer med minst like stor brannmotstand som en dør i B-30 standard.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vestvendt balkong mot bakgård, ca. 5 kvm.
Stålkonstruksjon med terrassebord på balkong-dekkets overflate. Sorte metallbeslag mot yttervegg og over dørterskel. Rekkverk i sortlakkert stål med høyde på 1,02 m. Avrenning av overflatevann til rørstuss, ut fra dekket direkte til terreng.

Søknad fra Balkongteam AS er mottatt i plan og bygningsetaten den 2/6 2020. Tillatelse er datert den 7/7 2020. Ferdigattest er datert den 7/9 2021.
Det er oppført to balkonger på fasade mot bakgård, henholdsvis i 2. og 3. etasje. Balkongdører er montert i tidligere vindusåpninger.
Balkongene er utført i sortlakkert varmforsinket stål. Rekkverk i galvanisert og lakkert stål med stående spiler. Balkongene er festet inn i murveggen med en horisontal stålbjelke, som er montert med kjemisk masse, og støpt fast med ekspanderende betong. Balkong-dekket er utført med impregnerte bord. En plate i lys farge er montert på undersiden.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Østvendt balkong mot gate, ca. 8 kvm. Balkongdekke i betong med flislagt overflate. Rekkverk i pusset/malt mur med høyde på ca. 90 cm.
Det fremgår av opplysninger innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen at balkongen i 3. etasje er utvidet i forbindelse med tilbygg, som ble oppført i 1932. Videre står det at balkong-dekket er etablert i armert betong, og at ny tett brystning (rekkverk) er satt opp i murverk.
Det foreligger ingen informasjon med opplysninger om at balkongen er rehabilitert på et senere tidspunkt.
Balkongdekke er flislagt. Det er etablert et avrenningspunkt ved ytterveggen nær enden på høyre side. En rist er lagt over punktet, som har videre avrenning til et nedløpsrør. Det er etablert fall på balkongdekke fra venstre ende mot høyre ende der avrenningspunktet befinner seg. Mest sannsynlig renner overflatevannet nokså uhindret til avrenningspunktet, eventuelt med enkelte mindre svanker der noe vann kan bli liggende.

Vurdering av avvik:

• Den flislagte overflaten har slitasje, og det er påvist bom-lyd under enkelte fliser. Bom er en hul lyd. Årsaken til bom under en flis er manglende feste til underlaget. Årsaken kan være for lite lim ved legging, eller fuktbelastning over tid. Det er sprekker i fuge mot rekkverk. Avskalling av murpuss på mur-sokkelen (rekkverket) er registrert. Rekkverkshøyden er ca. 90 cm. Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for vurdering og karakteristikk med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Ifølge dagens forskriftskrav skal rekkverkshøyden være minst 1 m når avstand til terreng er over 50 cm og under 10 m.

Konsekvens/tiltak

• Inntrykket er at den flislagte overflaten har relativt høy alder, og at det foreligger risiko for at det kan stå noe fukt i betongdekket under overflaten. Underlaget for fliser på betong bør være et vanntett sjikt. I dag behandles gjerne en betongoverflate med et to-komponent epoksy belegg før overflaten flislegges. Ved høy alder må det vanntette sjiktet fornyes.

Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning av betongens tilstand uten å foreta nærmere undersøkelser. Det er derfor ikke mulig å kjenne til om regn- og smeltevann absorberes i betongen gjennom fuger og fliser på overflaten, og derved magasineres i konstruksjonen med den risikoen det innebærer med mulig fuktbelastning på dekkets armeringsjern som konsekvens.
Skader eller tilløp til skader bør utbedres så tidlig som mulig i en betongkonstruksjon for å forebygge eventuelle videre skader og for å redusere framtidige vedlikeholdskostnader. Erfaring viser at utbedrings- og reparasjonskostnader kan stige raskt med økende skadeomfang. De fleste betongskader skyldes korrosjon i armeringsjern. Når stål korroderer (ruster) dannes det avleiringer rundt armeringsstålet, som fører til sprengning i betongen, og etter en tid skaller betongen av rundt armeringsstålet. Armeringen er vanligvis plassert i nedre del av betongdekket, og avskallinger er derfor gjerne synlig på betongdekkets underside. I porøs betong som var mer vanlig i første halvdel av 1900-tallet enn senere kan armeringen korrodere uten at armerings-overdekningen skaller av. Det er derfor en viss sannsynlighet for at armeringsjernet i betongen kan være svekket, selv om det ikke er observerbare avskallinger i betongens overflate på undersiden.
Betydelig reduksjon av tverrsnittet på armeringsjernet som følge av korrosjon kan føre til redusert bæreevne der den ytterste konsekvensen er vesentlig svekket funksjon og behov for etablering av ny konstruksjon.
Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser slik at den faktiske tilstanden kan avdekkes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Eikeparkett i fiskebensmønster er lagt i entré/gang, stue, spisestue/kjøkken og bibliotek. Heldekkende gulvtepper er lagt i alle soverom. Fliser med nedstøpte varmekabler i begge våtrom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER:
Flislagte veggflater i begge våtrom. Tapet og malte plater for øvrig.
HIMLINGER:
Malt himling med stukkatur og rosett i stue, spisestue og hoved-soverom. Tapet i bibliotek. Nedforet himling med malte plater i kjøkken. Malte plater for øvrig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i tre-bjelkelag. Da denne bygningen ble oppført ble etasjeskillene isolert med tørket leire. Mot yttervegger (langvegger) ble bjelkeendene lagt an mot utsparinger i murverket med anleggsflate på minst en teglstein. Bjelkene ble skjøtet på innvendige bærevegger, som er oppmurt parallelt med byggets langvegger.
Bærende konstruksjoner består i hovedsak av yttervegger og midtre bærevegger. Både etasjeskiller og yttertaket er opplagret på disse elementene. Endring av bærende elementer, slik som f. eks utvidelse av åpninger er søknadspliktige.

Gulvflater i leiligheten er avrettet og lydisolert i 2019. Tiltaket er omsøkt. Tillatelse er gitt den 2/9 2019. Ferdigattest er datert den 19/11 2019. Ifølge søker, Erik Langdalen Arkitektkontor AS, er følgende arbeider utført. Bærekonstruksjonen/tre-bjelkelaget er planert. Trinnlyd - plater er så utlagt på oversiden. På disse er det lagt 20 mm. isolasjon, plastfolie, samt 40 mm. flytesparkel og nye overflater med parkett og tepper.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten er beliggende i bygningens tredje etasje.
Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng.
Generelt:
Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10).
Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

SKORSTEIN:
Oppmurte, pusset og malte teglsteinspiper i bygningen.

ILDSTED:
Åpen oppmurt peis i stue.
Peis-ovn i bibliotek.

Generelt:
Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Byggkvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

Vurdering av avvik:

• Avviket er relatert til alder og risiko for slitasje i fuger mellom teglstein. Det opplyses på befaring at åpen hjørne-peis, som er etablert i regi av dagens eiere har dårlige trekk-forhold, og derfor ikke er i bruk. Røykløpet i skorsteinen befinner seg i noe avstand vekk fra hjørne og et horisontalt røykrør mellom ildsted og skorstein påvirker trekk-forholdene negativt.

Konsekvens/tiltak

• Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført enn senere, og utover på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper. Trekk-forhold i åpen hjørne-peis bør forsøkes utbedret, eventuelt med montering av en elektrisk vifte på skorsteinens avslutning over tak. Eventuelt kan røykrøret tilknyttes til et høyere punkt på skorsteinen. Det må ellers sørges for at det monteres en ildfast plate på gulv, som rekker minst 30 cm ut fra peisens brann-kammer.

Skorsteinens tilstand kan avdekkes ved innvendig fotografering av røykløpet. Slike undersøkelser utføres av spesialfirmaer. Aktuelle tiltak til utbedring av eldre teglsteinspiper er rehabilitering med glidestøp, eller med montering av nye ildfaste rør i røykløpet. (Vanligvis brukes stålforinger). Glidestøp gir et lag med støp på et par cm i røykløpets innside. Fuger og uregelmessigheter fylles opp på forhånd. Metoden har stabiliserende funksjon, og påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Nye ildfaste rør i røykløpene er en tradisjonell og sikker metode, og den mest vanlige metoden for rehabilitering av teglsteinspiper. Metoden reduserer røykløpets tverrsnitt og kapasitet. Valg av metode bør evalueres i hvert enkelt tilfelle, og antallet ildsteder tilknyttet røykløpene kan ha betydning for valget.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tre originale to-fløyete dører, henholdsvis mellom entré og stue, mellom spisestue og stue og mellom bibliotek og stue.
På tidspunkt for produksjon av de eldste dørene i leiligheten ble det lagt stor vekt på treverkets kvalitet. Rettvokst og seinvokst trevirke med tette årringer ble vanligvis benyttet til produksjon av dører og vinduer.

Profilerte malte dører til begge våtrom, hoved-soverom og soverom med adkomst fra entré. Profilert hvit skyvedør mellom soverom 2 og soverom 3.

Vurdering av avvik:

• På grunn av alder er de originale/eldste dørbladene svakt vindskjeve. Åpne- og lukkemekanismer er slitte. Dør til våtrom med adkomst fra entré er svakt vindskjev.

Konsekvens/tiltak

• Ved ønske om dører der dørbladet omslutter trerammen mer presist er løsningen å skifte de eldste dørene til nye dører med tilsvarende uttrykk.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at skadedyr og/eller fuktkrevende innsekter er observert i leiligheten. Slike forhold ble ikke observert på befaring.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

FAST INVENTAR:
Spesialtilpasset innredning i bibliotek med benkeskap og hyller, laget etter mål og tilpasset rommet.
Spesialtilpassete garderobeskap med profilerte hvite fronter i gang og soverom, laget etter mål på snekkerverksted.
Garderobeskap med profilerte hvite fronter i soverom innenfor entré.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Generell

Beskrivelse

BAD MED ADKOMST FRA GANG INNENFOR ENTRÉ
Våtrommet er rehabilitert i regi av dagens eiere for ca. 10 år siden. FDV dokumentasjon for rør i rør systemet, for sluk og avløpsrør og for sanitærutstyret er mottatt. Det foreligger ikke FDV dokumentasjon for produktvalg med hensyn til tettesjikt.
Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet og materialvalg.
Løsninger som er oppnåelige i dag gir muligheter for å få funksjonelle og varige baderom, under forutsetning av at det blir brukt anbefalte og gjennomprøvde løsninger med dokumentasjon som viser at løsningene er egnet til den planlagte bruken.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har trekk som medfører behov for å endringer. Blant annet er sluket tungt tilgjengelig for besiktigelse og rensing. Lekkasjesikring av fordeler-skap for rør i rør systemet er ikke synlig. Fallforhold på gulvet er ikke i samsvar med forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Da sluket er installert under badekaret, som er fliset inn, og da det ikke er en permanent åpning i badekarets side, som gir mulighet for tilgang til sluket med enkle grep, er det ikke mulig å besiktige eller rense sluket. På grunn av slukets plassering vil eventuelt lekkasjevann fra det øvrige utstyret i rommet ikke renne til sluk, men ut i gangen. Lekkasjesikring av fordeler-skapet (rør i rør systemet) er ikke synlig, men det fremgår av dokumentasjonen for rør i rør systemet at skapet er lekkasjesikret. Badekaret skjuler sikringen. Når lekkasjesikringen ikke er synlig vil en eventuell lekkasje i rørsystemet ikke la seg oppdage umiddelbart. Ved nivellering av det flislagte gulvet er det konstatert at overflaten er flat. Så kan det tenkes at det likevel er fall mot sluket under badekaret.

3. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV dokumentasjon for rør i rør systemet, for sluk og avløpsrør og for sanitærutstyret er mottatt. Dokumentasjonen for membranløsninger/tettesjikt er ikke mottatt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. (Mot yttervegg). Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at damp/fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner med kondens og skader som mulig virkning. Negative forhold under utvikling er ikke alltid observerbare.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon har man ikke kjennskap til om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader uavhengig om det foreligger observerbare symptomer i dag.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført, eventuelt ved å kontakte foretaket som har utført arbeidet. Dersom forholdet ikke kan avklares bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det opplyses at våtrommet er rehabilitert for ca. 10 år siden, i en tid der forskrifter av 2010 (TEK10) lå til grunn for utforming av våtrom. Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig, slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner blir gode og pålitelige. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Det må sørges for at produkter og sammensetning av disse har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.

Uten dokumentasjon for anvendte tettesjikt har man ikke kjennskap til om gulv- og vegg- membraner er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader selv om det ikke finnes synlige tegn i dag. Manglende tetthet kan materialiseres som skader over tid. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å kjenne til hvordan gjennomføringer er tettet, og om produktvalget er i samsvar med de godkjenningsordninger som foreligger.

Når det gjelder badekaret med den tette flislagte innbyggingen så foreligger det erfaringsmessig risiko for at høy luftfuktighet i det innelukkede rommet vil belaste overflatene i hulrommet. Fuktig klima kan over tid medføre fuktskader i og bak overflatene. Det anbefales derfor å lage en åpning med tilstrekkelig størrelse for at besiktigelse av hulrommet kan foretas og slik at sluket kan besiktiges og renses med enkle grep. Det opplyses at en av flisene er festet med myk fuge slik at man ved å fjerne fuge og flis kan foretas besiktigelse. Der er viktig å sørge for at en permanent ventilasjonsrist monteres for å sikre kontinuerlig luftskifte i hulrommet.

3. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på veggflater. Glassfliser på vegg over badekar og over servantinnredningen på motsatt side av rommet. Malte plater med fast montert belysning i himling.
Det er ikke registrert indikasjoner på fukt eller ande negative forhold på veggflater i rommet.

3. ETASJE > BAD/WC 1

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Marmorfliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Ved framtidig åpning av badekarets flislagt side må det sørges for at vann kan renne uhindret til sluket. Gulvet utenfor badekaret er flatt slik at vannet kan bli stående på gulvet. En lokal utbedring kan være å heve terskelen og sikre kanten med vanntett membran. Ved neste rehabilitering er det viktig å sørge for at det etableres fall mot sluk fra gulvflaten innenfor terskel og fram til sluket. Høydeforskjellen skal i det minste være 25 mm. fra topp membran ved terskel til overkant slukrist. Fall på gulvflaten i en dusj-sone skal være 1:50. På gulvet for øvrig skal fall til sluk være 1:100.

• Den tette flislagte fronten til badekaret fører til at eventuelt lekkasjevann fra utstyret utenfor badekar ikke vil renne til sluk, men ut av rommet.

• Badekaret er flislagt med en tett front og sluket er installert under karet. Det er ikke montert en inspeksjonsluke og heller ikke en spalte langs gulvet der eventuelt lekkasjevann kan finne veien til sluket. I praksis innebærer dette at en mulig lekkasjevann fra cisterne for klosett eller fra servantinnredningen ikke vil renne til sluk, men over terskel og ut i gangen. Situasjonen kan forbedres ved å tilrettelegge den flislagte siden av badekaret med en spalte for eventuelt lekkasjevann.
Kun den midtre delen av våtroms-gulvet med en bredde på 1,2 m er tilgjengelig for besiktigelse. Den flislagte badekar-innredningen er ca. 1,10 m bred og servantinnredningen er ca. 50 cm bred. Full bredde er 2,8 m.
Ved bruk av nivelleringsutstyr er det registrert at gulvflaten er flat. Så er det mulig at det er fall på gulvet under badekaret mot sluket. Det er imidlertid ikke mulig å undersøke om det er fall.

Kun den midtre delen av våtroms-gulvet med en bredde på 1,2 m er tilgjengelig for besiktigelse. Den flislagte badekar-innredningen er ca. 1,10 m bred og servantinnredningen er ca. 50 cm bred. Full bredde er 2,8 m. Ved bruk av nivelleringsutstyr er det registrert at gulvflaten er flat. Så er det mulig at det er fall på gulvet under badekaret mot sluket. Det er imidlertid ikke mulig å undersøke om det er fall.
Kostnadsoverslaget dreier seg om en lokal utbedring og ikke en omfattende rehabilitering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

3. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

FDV dokumentasjon for vanntette sjikt er ikke mottatt. Det er derfor ikke mulig å ha kjennskap til hva slags membranløsninger som er valgt. Det er ikke etablert fall på den åpne flislagte flaten i rommet. Sluket er skjult under badekaret og er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at det ikke foreligger FDV dokumentasjon for de tettesjikt som er anvendt i våtrommet.
Det er et avvik at både dør og vindu i rommet befinner seg i badets våtsoner. ved dusj og badekar.

Konsekvens/tiltak
• I et våtrom skal både gulv- og veggflater sikres med vanntette sjikt. Oppdelingen i våte og tørre soner gir noen valgmuligheter når det gjelder materialer og konstruksjoner til veggene, men i et våtrom som ikke er større enn dette (ca. 5,5 kvm) og med det relativt store badekaret bør alle veggflater defineres som våtsoner. Vanntette sjikt på veggflater utføres med påstrykningsmembran, som smøres på underliggende våtroms-plater. Gulvmembranen skal alltid dekke hele gulvflaten. Vanligvis er det mulig å sjekke sluket for å kunne konstatere om gulvmembranen er en underliggende foliemembran, eller en toppmembran under flislagt overflate. Da sluket ikke er tilgjengelig for besiktigelse under badekaret er det ikke mulig å konstatere type membran. Da det ikke foreligger FDV dokumentasjon for anvendt membranløsning er det ikke mulig å kjenne til produktvalget. Dør til rommet og vindu i yttervegg befinner seg innenfor baderommets våtsoner. Samsvar med forskrift kan oppnås ved å erstatte badekaret med en dusj-sone slik at døren vil befinne seg utenfor våtsonen. Vinduet som fremdeles vil befinne seg innenfor våtsonen ved dusj må sikres slik at foringen sikres med tettesjikt. Vinduet bør erstattes med vindu med karm og ramme i PVC.

I prinsippet er det slik at man ikke har holdepunkter for å ha kjennskap til om membran er korrekt utført, eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette uten dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader selv om det ikke er synlige tegn i dag. På befaring er det ikke konstatert symptomer på fuktproblematikk. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i våtrommets dusj-sone er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene. Det er registrert noe fuktindikasjoner på flislagt horisontal flate mot enden av badekaret der vann har blitt liggende på flisene, og trukket inn i fuger. Dette er likevel ikke indikasjon på at det er fukt i tettesjiktet på veggflaten.

3. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar med flislagte sider, dusj i karet med dusjvegg i herdet glass. Integrert blandebatteri montert på vegg. Integrert regnfalls-dusj i himling. Gulv-montert klosett. Spesialtilpasset servantinnredning med fire profilerte malte skuffe-fronter. Benkeplate med to underlimte hvite servanter. To blandebatterier montert på benkeplate. Speil fra vegg til vegg over skapinnredningen. Utstyret er fra 2016 da våtrommet ble oppgradert.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at det ikke er synlig lekkasjesikring av integrert komponenter. Det gjelder integrert blandebatteri som er montert i vegg over inn-fliset badekar.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Synlig lekkasjesikring av innebygde komponenter er et forskriftskrav, innført med nye forskrifter i 2010. Det er sannsynlighet for at lekkasjesikringen finnes nederst på vegg bak badekaret.

Badekaret dekker en vesentlig del av våtrommets gulvflate. Den flislagte siden er tett og slik karet er utformet er det ikke mulig å synliggjøre lekkasjesikring av blandebatteriet uten å foreta inngrep i den tette fronten av karet.

3. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med tilknyttet elektrisk vifte er montert i himling.
Tilførsel av luft til våtrommet er tilrettelagt med flat dørterskel. som gir en spalte under dørblad og sikrer tilførsel av luft til rommet når døren er lukket. Tilførsel av luft gir sirkulasjon og er en forutsetning for at ventilasjonen skal fungere optimalt.
I prinsippet er ventilasjonsløsningen normalt god. Det er ikke kjent for undertegnede om avtrekksventilen er tilknyttet en separat kanal som kun har funksjon for dette våtrommet, eller om avtrekket kan være tilknyttet en felles avtrekkskanal. Kvaliteten på kanalen er heller ikke kjent. I sameier er det vanlig at det er nedlagt forbud mot å montere elektriske vifter til felles avtrekkskanaler, som i eldre bygninger vanligvis er ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Valg av tilstandsgrad for ventilasjonen er derfor noe usikker.

Vurdering av avvik:

• Kvaliteten på avtrekkskanalen er usikker. Dersom kanalen er et felles avtrekk kan det være i strid med vedtekter å tilknytte elektrisk vifte til avtrekket.

3. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tre av fire omsluttende vegger er i mur. Våtrommet er montert mot yttervegg. På begge sider av rommet (både mot bibliotek og mot hoved-soverom er det oppmurte vegger i teglstein. Kortvegg mot gang der det er dør inn til rommet er en trevegg.

Vurdering av avvik:

• Det anbefales å åpne den tette flislagte frontveggen på badekaret for å sjekke tilstanden i hulrommet.

Konsekvens/tiltak

Hulrommet er ikke åpnet med hulltaking da dette vil ødelegge overflaten.

3. ETASJE > BAD/WC 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

BAD MED ADKOMST FRA ENTRÉ:
Våtrommet er pusset opp i regi av dagens eiere for ca. 10 år siden. Nye fliser er lagt på eksisterende fliser. Sluk og interne avløpsrør til utstyr i rommet er fra en tidligere oppgradering, utført i regi av en tidligere eier. Det er ikke installert rør i rør system med et fordeler-skap. Vanntilførsel til utstyret i rommet er derfor etter all sannsynlighet installert med vannrør i kobber, montert skjult bak gulv- og veggflater. Rør i rør system for vanntilførsel ble pålagt ved forskrift i nye bygninger i 1997, og ble også tatt i bruk ved rehabilitering på denne tiden. Våtrommet kan være etablert eller rehabilitert på 1990- tallet.

Vurdering av avvik:

• Vannrør i rommet tilsier at våtrommet er etablert før år 2000. Ifølge Norsk Standard NS.3600, versjon 2025 skal våtrom som er etablert før år 2000 uten unntak karakteriseres med TG 2. ,

• For å oppnå samsvar med dagens krav til tetthet i et våtrom må rehabilitering utføres.

Konsekvens/tiltak

• På befaring er det registrert normale høydeforskjeller/fallforhold mot sluk i våtrommet. Det er registrert svake indikasjoner på fukt lavt på vegg i våtrommets dusj-sone.

• Våtrommet har relativt høy alder og mer enn halvparten av sannsynlig levetid for skjulte vannrør er passert. Risiko for at skader kan inntreffe i et våtrom øker markant ved alder, og man må være forberedt på at forhold som krever tiltak kan inntreffe.

• Risiko for at uforutsette lekkasjer kan inntreffe foreligger og rehabilitering anbefales.

Våtrommets alder med vannrør i kobber, ukjente og gamle tettesjikt tilsier at risikoen for at lekkasjer kan inntreffe foreligger. Rehabilitering bør derfor utføres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke FDV dokumentasjon for anvendt materialbruk i våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon har man i prinsippet ikke sikkerhet for om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Imidlertid vil fuktsikkerheten uansett svekkes ved alder.

Rehabilitering av våtrommet er påregnelig relatert til alder.

3. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser fra fired earth på veggflater opp til ca. 1,75 m. Glatte malte overflater videre opp til himling. Malte plater med fast montert belysning i himling.

Vurdering av avvik:

• Avviket går ut på at det er registrert noe indikasjoner på fukt i nederst på veggflater i badets dusj-sone. Det er også et avvik at dør til rommet er plassert i våtsone ved dusj.

Konsekvens/tiltak
• Flislagte overflater er ikke vanntette, og fliser har variabelt vannopptak, avhengig av kvalitet og type. Det er underlaget bak som utgjør den fuktsikrede overflaten. Årsaken til at det foreligger fuktindikasjoner i våtsoner ved dusj stedvis i boliger er at vann trenger inn i fuger og fliser og blir magasinert bak flisene. Flisene er i de fleste tilfeller festet til underliggende fuktsikrede overflater. Våtrommet har høy alder og man må være forberedt på at det foreligger risiko for at forhold med behov for oppgradering kan inntreffe på ubestemt tidspunkt..

Riss/sprekker i fuger er et symptom på at fliser er i ferd med å miste feste til underlaget. Slike symptomer er ikke registrert. Vanligvis går det lang tid før fuktvandring til bakenforliggende konstruksjon inntreffer. Veggen bak er i mur, som mest sannsynlig er belagt med platekledning, sikret med påstrykningsmembran. I forbindelse med legging av nye fliser for ca. 10 år siden er etter all sannsynlighet de gamle flisene behandlet med smøremembran, som er forsterket med duk i hjørner og overganger. Den grunnleggende våtroms-konstruksjonen har høy alder og man må være forberedt på at behov for utbedring eller rehabilitering kan inntreffe.

3. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Små avlange fliser fra fired earth. Det er ikke fungerende varmekabel i gulvet.
Ved bruk av nivelleringsutstyr er det registrert at høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket dusj-sone er i samsvar med kravet på 25 mm.

3. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for tettesjikt og røropplegg og det er ikke mulig å ha kjennskap til hvordan membranløsninger/tettesjikt er utformet. Sluket er i plast med klemring for membran. Underliggende gulvmembran er tilknyttet sluket. Ved bruk av nivelleringsutstyr er det registrert at høydeforskjell fra flislagt gulv ved terskel til topp slukrist oppfyller kravet på 25 mm. Det er ellers tilrettelagt med fall til sluk fra gulvet for øvrig.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at det ikke foreligger dokumentasjon og at alderen er høy.

Konsekvens/tiltak
• Tilstanden er usikker og rehabilitering er påregnelig.

Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om kvaliteten på våtrommets tettesjikt

3. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje, avgrenset med flislagt skillevegg. Dusjgarnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Gulv-montert klosett. Servant på vegg, festet med to runde stolper i stål i front. Speil på vegg over servant.
Utstyret er ifølge oppgitt informasjon montert for ca. 10 år siden i forbindelse med oppussing av våtrommet.

3. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilknyttet elektrisk vifte på vegg over dusj.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at det ikke er tilrettelagt for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket. Det er ikke flat terskel, eller annen innretning for tilførsel av luft til rommet. Kvaliteten på avtrekkskanalen er usikker. Dersom kanalen er et felles avtrekk kan det være i strid med vedtekter å tilknytte elektrisk vifte til avtrekket.

3. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er avgrenset med vegger i mur på begge sider. Kortvegg mot kjøkken og kortvegg med dør mot entré er i treverk, men uten røropplegg og utstyr. Det er ikke registrert vesentlig fuktproblematikk i rommet. Svake indikasjoner på fukt er registrert nederst på vegg i dusj-sonen.

KJØKKEN

3. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Plassbygget kjøkkeninnredning med glatte fronter. Innredningen er foret til himling. Belysning under overskap. Marmorplate på vegg over koketopp Benkeplater i marmor på benkeskap og kjøkken-øy. Underlimt hvit kum. La Cornue gasskomfyr med 5 kokesoner og to stekeovner. Oppvaskmaskin og to kjøleskap er integrert i innredningen. Elektronisk vannstopper er installert for vanntilførsel i benkeskap med kum. Quooker er installert. Denne installasjonen består av en beholder, plassert i benkeskap med kum, som er tilknyttet blandebatteriet på benkeplaten over. En funksjon på blandebatteriet utløser kokende vann. Det opplyses på befaring at det ene kjøleskapet ikke fungerer.

3. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at det ikke er mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tilstandsgrad 2 gjelder der det er montert ventilator med kullfilter over kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonen i et kjøkken i bygårdsbebyggelse fra sent 1800- tall og tidlig 1900- tall har svært begrenset effekt. Mekanisk ventilasjon lar seg ikke installere uten tilleggs-installasjoner med nytt kanalsystem i hele bygningen. Slike tiltak må besluttes internt i sameiet, før søknaden går videre til kommunens plan og bygningsetat.
I eldre bygninger er ventilasjonen basert på naturlig oppdrift. Varm luft er lettere enn kald luft og stiger derfor naturlig opp i felles ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Utfordringene med naturlig avtrekksventilasjon er ujevn og til tider utilstrekkelig ventilasjon, dårlig komfort i form av trekk og relativt stort varmetap.
I originale kjøkken finnes det naturlig ventilasjon med luke til et ventilasjonsløp i en pipe/skorstein. Denne ventilasjonen er lite effektiv og gir en del trekk. Der kjøkken er innredet i et rom uten avtrekk til en pipe vil en ventilator med kullfilter håndtere fettet, men ikke fuktigheten. Luftskifte i rommet må ivaretas med vanlig lufting (Åpner vinduer eller vinduer i luftestilling). Ventilasjonen i det originale kjøkkenet hadde begrenset funksjon, men det var et visst kontinuerlig avtrekk i rommet. Ventilator med kullfilter er vanlig også i slike kjøkken. I det nye kjøkkenet finnes det ikke et slikt originalt avtrekk. I begge varianter gjelder TG 2 for ventilasjonen.

I eldre bygninger er ventilasjonen ikke tilrettelagt med separate kanaler for hver enkelt leilighet. Da dette bygget ble oppført ble ventilasjon i kjøkken etablert med felles ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Det er vanligvis i strid med vedtekter i et sameie å koble ventilatorer direkte til felles ventilasjonskanaler. I eldre bygninger av denne typen er gjerne nye kjøkken innredet i andre rom enn det originale kjøkkenet i ettertid, slik tilfelle er i denne leiligheten, og det finnes ofte verken felles ventilasjonskanaler eller annen ventilasjon. Bruk av ventilatorer basert på kullfilter er vanlig i slike tilfeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Omlegging av vannledning i grunnen fra bygningen til offentlig tilknytning er utført i 2022.
Vanntilførsel (stigerør) som er ført fram til leilighetene gjennom etasjene er mest sannsynlig installert med vannrør i kobber. Stigeledningenes alder og tilstand er ikke kjent for undertegnede.
Vanntilførselen til leiligheten er i det minste baderommet. Her er det installert stoppekran for vanntilførsel til leiligheten.

VÅTROM MELLOM ENTRÉ OG KJØKKEN:
Våtrom med adkomst fra entré er kosmetisk pusset opp for ca. 10 år siden i regi av dagens eiere, med blant annet nye fliser på gulv- og veggflater. Sluk og rør er ikke skiftet. Da det ikke er installert fordeler-skap eller et fordelingspunkt for rør i rør system er de skjulte vannrørene etter all sannsynlighet installert med kobberrør. Røropplegget er mest sannsynlig fra 1990- tallet.

VÅTROM MED ADKOMST FRA GANG:
Våtrom med adkomst fra gang er rehabilitert i regi av dagens eiere for ca. 10 år siden. Vanntilførsel til utstyret i rommet er installert med rør i rør system. Fordeler- skap for rørene er installert i vegg mellom gang og våtrom. Ifølge mottatt FDV dokumentasjon er rørene installert av foretaket Rossing rørleggerbedrift, og det er anvendt rør i rør system fra Sanipex.
GENERELT:
Fra og med byggteknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet. Vanntilførsel til utstyr i våtrom og kjøkkeninnredninger er installert med vannrør i rør i rør system. Fordeler-skap for rørsystemet er installert i vegg mellom gang og bad/wc. Det fremgår av mottatt dokumentasjon at skapet er lekkasjesikret til våtrommet. Sikringen er skjult bak innebygget badekar i våtrommet.
Generelt om rør i rør system:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordelerskap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

KJØKKEN:
Ny kjøkkeninnredning er installert i et tidligere oppholdsrom for ca. 10 år siden. Vannrør i plast er tilknyttet benkeskap med kum i ny kjøkkeninnredning. Røret er installert skjult bak vegg og er ikke observerbart, men er nødvendigvis tilknyttet vanntilførsel i våtrommet mellom entré og kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avviket er relatert til at vannrør som er installert skjult i konstruksjonen i bad/wc mellom entré og kjøkken er i kobber. Kobber har vært det vanligste materialet i innvendige vannrør fram til slutten av 1990-tallet. Ved nye forskrifter i 1997 ble rør i rør system av plast innført som et forskriftskrav. I dag er kobberrør i stor grad erstattet med PEX-rør lagt i varerør, som inngår i et rør-i-rør-system. Kobber inngår fremdeles som komponenter i rør i rør systemer, blant annet til fordelere. Kobber montert i riktig miljø har generelt god korrosjonsbestandighet, men det er likevel ikke til å unngå at kobber korroderer fra innsiden ved alder. Korrosjon er ikke synlig på rørenes utside før gjennomrusting er nært forestående.

Det er også et avvik at lekkasjesikring for rør i rør systemet i bad/wc med adkomst fra gang ikke er synlig i rommet, men skjult bak innebygget badekar.

Konsekvens/tiltak

• Alt av vannrør i leiligheten fungerer normalt godt. Mer enn halvparten av sannsynlig levetid er tilbakelagt på vannrør i kobber, som mest sannsynlig er installert på 1990- tallet, og i tiden før rør i rør system for vanntilførsel ble pålagt ved forskrift i nye bygninger. Ved framtidig rehabilitering av våtrom er det nødvendig å erstatte eksisterende vannrør i kobber med rør i rør system. Vanntilførsel til kjøkken må tilknyttes et fordeler-skap.
Vedlikehold av sanitærinstallasjoner er generelt vanskelig, og er begrenset til overvåkende tilsyn av synlige komponenter og funksjonskontroll av utstyr med bevegelige deler som f. eks. stengeventiler.
Generelt:
Typiske årsaker til vannlekkasje fra kobberrør er korrosjon. Kobberrørenes korrosjonshastighet varierer avhengig av vannkvalitet, vanntemperatur og monteringens utførelse. Kaldtvannsrør av kobber har lavere korrosjonshastighet og dermed lengre levetid enn rør til varmtvann. Rør i store dimensjoner har som regel lavere korrosjonshastighet enn rør i små dimensjoner. Det finnes eksempler på korrosjonsskader etter mindre enn ett års drift, og det finnes rør som antakelig vil stå i mer enn 100 år om driftsforholdene er gode og miljøet er tørt og stabilt.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

FELLES AVLØPSSTAMMER:
Bygningens avløpsstammer (soilrør) har ukjent alder. Rørene kan på et tidspunkt være rehabilitert med stømpe-teknikk, som forlenger levetiden. Utskifting av felles avløpsrør i en bygning er søknadspliktig. Det foreligger ikke opplysninger om slike søknader i plan og bygningsetatens digitale informasjon om denne bygningen.
Da bygningen ble oppført ble avløpsrør utelukkende installert med rør i støpejern. Både avløpsstammer (soilrør) sluk og avløpsrør internt i våtrom ble installert med støpejernprodukter. Eldre avløpsstammer i støpejern skiftes ved en del anledninger i forbindelse med rehabilitering av våtrom gjennom etasjen det gjelder. Nytt avløpsrør tilknyttes da eksisterende avløpsrør i overliggende og underliggende etasje. Slike tiltak er søknadspliktige fordi rørene føres gjennom etasjeskille til underliggende og overliggende leiligheter. Årsaken er at Inngrep i brannskiller mellom to boliger er søknadspliktig.
Støpejernrør ble levert ubehandlet da denne bygningen ble oppført. I dag blir støpejernrør belagt med epoksy på innside. Epoksybelegget begrenser korrosjon, og hindrer at partikler og fett fester seg på innsiden av rør og rørdeler. Erfaring viser at lekkasjer fra avløpsrør av støpejern øker ved en alder på 60–70 år. Levetiden avhenger i stor grad av belastningen. Horisontalt monterte rør nedstøpt i kjellergulv fra inntak for utvendig avløpsledning til oppstikk for soilrør har vesentlig kortere sannsynlig levetid enn vertikalt monterte avløpsstammer (soilrør). Det er vanskelig å angi en øvre grense for levetiden til avløpsinstallasjoner av støpejern, men sannsynlig levetid for rør som ikke er korrosjonsbehandlet er ca 60 til 70 år. Det finnes også eksempler på at støpejernrør av eldre type kan fungere i over 100 år. Symptomer på fremskreden korrosjon er utvendige rustmerker og renn-merker med rustvann.

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER I LEILIGHETEN:
Avløpsinstallasjoner i kjøkken og begge våtrom er installert med plastprodukter. Det foreligger FDV dokumentasjon for sluk og avløpsrør i bad med adkomst fra gang. Rossing rørleggerbedrift har levert dokumentasjonen. Sluk og avløpsrør i bad mellom entré og kjøkken er av eldre årgang og det foreligger ikke dokumentasjon for dette røropplegget. Avløp fra kjøkken er installert bak veggflater, og tilknyttet elektrisk pumpe. En avløpspumpe brukes i rom der det ikke finnes en avløpsstamme (et soilrør). En avløpspumpe som er tilpasset for kjøkken håndterer avløpsvann fra kum og oppvaskmaskin, og pumper vannet gjennom et avløpsrør til nærmeste avløpsstamme. (soilrør).

Avløpsrørene (Plastrørene) er lagt skjult i vegg og nedstøpt i gulv. Det er derfor ikke mulig å kontrollere rørene visuelt. Spesialinstrumenter må anvendes for kontroll av skjulte avløpsinstallasjoner.
Styrken og levetiden til avløpsrør av plast minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plastmaterialer bør ikke belastes med vann over 60 °C i flere minutter. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger må det tas hensyn til dette forholdet, f. eks ved å velge avløpsrør i støpejern eller stål.
Det er ikke opplyst om negative forhold som f. eks. begrenset avrenning, tilbakeslag ved samtidig tapping av utstyr, eller symptomer på at løsningen for lufting av anlegget ikke er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Avviket er relatert til alder på røropplegget i det minste våtrommet. Mer enn halvparten av sannsynlig levetid er tilbakelagt. Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Avløpsinstallasjoner i våtrommet fungerer normalt godt i dag. Risiko for at skader og funksjonssvikt kan inntreffe øker markant ved alder, og man må være forberedt på at slitasjeskader med behov for å foreta utbedringer kan inntreffe.

Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Varmekabler i gulv kan avgi varme som skader avløpsrørene. Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med kokende vann lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt. Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.
Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i dekker. Den tekniske tilstanden til innstøpte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er funksjonen som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i eldre bygårder er basert på naturlig oppdrift. Varmluft stiger naturlig opp i ventilasjonskanaler med avtrekk over yttertak fordi oppvarmet luft er lettere enn kald luft. Friskluft tilføres ved spalteventiler i vinduer, og ved vanlig lufting med åpne vinduer.

I denne leiligheten er det montert ventilator med kullfilter i kjøkken. I begge våtrom er elektriske vifter tilknyttet avtrekksventiler. avtrekksventiler. Avtrekksventiler i begge våtrom er tilknyttet elektriske vifter. Avtrekket fra bad mellom entré og kjøkken er antagelig tilknyttet ventilasjonsløp i teglsteinspipe. Det er ikke kjent hvor avtrekket i bad med adkomst fra gang leder.

Behovet for tilførsel av luft til våtrom med adkomst fra gang er tilrettelagt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket. I våtrom mellom entré og kjøkken er døren utstyrt med en vanlig terskel, og det er ikke tilrettelagt for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket. Tilførsel av luft gir sirkulasjon og er en forutsetning for at ventilasjonen skal fungere optimalt.

Vurdering av avvik:

• Naturlig oppdriftsventilasjon er et avvik i henhold til Norsk Standard NS 3600, som denne rapporten er basert på. Ved flytting av kjøkken til et nyetablert rom mellom stue og soverom mot bakgård (tidligere kjøkken) er kjøkkeninnredningen plassert i rom uten avtrekksventilasjon. Det er et avvik fra byggeskikk på oppføringspunktet at det ikke er naturlig oppdriftsventilasjon i et kjøkken. I det originale kjøkkenet, som i dag er innredet til soverom er det en skorstein med et ventilasjonsløp.
Eksisterende ventilasjonssystem med vanlig oppdriftsventilasjon er vanlig i all eldre bebyggelse, og blir alltid karakterisert med TG 2. i en tilstandsrapport.
Bruk av kullfilterventilator i kjøkken er et avvik. Det er manglende kjennskap til kvalitet og funksjon på avtrekkskanaler som er tilknyttet begge våtrom. Dersom avtrekket går til felles kanaler er det vanligvis i strid med vedtekter å knytte elektriske vifter til avtrekkene.

Konsekvens/tiltak

• Forbedring av ventilasjon i eldre bygårder er et vanskelig tema fordi god ventilasjon er basert på at det finnes separate ventilasjonskanaler med avtrekk over tak for ethvert våtrom. I et kjøkken må det i det minste være en separat avtrekkskanal for ventilator over koketopp for oppnå bedre karakteristikk enn TG 2.

Aktuelle forbedringer av ventilasjon i eldre bygårder er etablering av mekanisk ventilasjon. Slike anlegg krever separate kanaler med avtrekk over tak for ethvert våtrom og for ethvert kjøkken. Aggregater kan plasseres sentralt i kjeller eller på loft, eller eventuelt i hver enkelt leilighet. Sjakter og skorsteiner kan ved god planlegging benyttes til føringsveier for kanaler. Spalteventiler må finnes i vinduer og behovet for tilførsel av luft må også ivaretas ved vanlig lufting.
Tiltak til forbedring av ventilasjon i eldre bygårder må vedtas kollektivt i sameiene, og spesialfirmaer må stå for gjennomføring. I de tilfeller nye kanaler må føres gjennom etasjeskiller er slike tiltak søknadspliktige.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Varmekabler er lagt i avrettede gulv i entré/gang, spisestue/kjøkken, stue og bibliotek. Varmekabel i våtrom med adkomst fra gang. Det er ikke varmekabel i våtrom mellom entré og kjøkken. I dette våtrommet er det en stråleovn. Peis-ovn er installert i bibliotek. Åpen peis i stue er ikke i bruk. Her må trekk-forhold forbedres før bruk er mulig.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

En bereder er montert over nedforet himling i det minste badet, som kun er tilknyttet dusj i rommet.
To beredere er montert i kjeller. En er montert for kjøkken og servant i det minste badet. En er montert for bereder på det største badet.

Vurdering av avvik:

• Sannsynlig levetid for bereder er ca 20 år. Avviket går ut på risikoen for at alderen er høy,
Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen. Alder på leilighetens beredere er ikke kjent. Det opplyses av eier at bereder for kjøkken ikke er i funksjon i dag.

Konsekvens/tiltak

• Ved høy alder foreligger risiko for lekkasjer. Dersom enkelte beredere ikke står i rom med sluk bør de tilknyttes elektroniske vannstoppere.

Varmtvannsberedere med tilhørende tilkoblingspunkter utgjør en lekkasjerisiko. Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innertanken. I tillegg kan lekkasjer inntreffe i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør beredere stå i rom med sluk, som vaskerom eller tekniske rom. Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Det foreligger samsvarserklæring fra Kreativ Elektro Askim AS, datert den 30.12.2015.
Anleggs-beskrivelse: Nyanlegg. Utført i henhold til NEK 400 utgave 2014.

Sluttkontroll fra Kreativ Elektro Askim AS, datert den 28.12.2015.
Rapportens omfang: Gjelder hele leiligheten.
Det er foretatt risikovurdering av anlegget.

Garantiskjema for Nexans varmekabel datert den 05.01.2016. Levert av Kreativ Elektro Askim AS.

Ved besiktigelse i sikringstavlen er det registrert at fordelingskurser er installert med jordfeilautomater,

Vurdering av avvik:

• Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegg, datert den 30.12.2014. Denne erklæringen skriver seg fra nye installasjoner som ble foretatt i forbindelse med ominnredning og oppgradering, som ble utført på denne tiden.
Det foreligger også en sluttkontroll, datert den 28.12.2015. Denne rapportens omfang er hele anlegget.
Foretaket Kreativ Elektro Askim AS har signert begge rapporter.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Det er ikke mottatt oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eieres eiertid.

Det elektriske anlegget er ikke besiktiget i forbindelse med denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det at det foretas en gjennomgang av en autorisert installatør.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere er montert i leiligheten. Brannslukningsapparat er plassert i et soverom.
Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

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

Vurdering av avvik:

• Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegg, datert den 30.12.2014. Denne erklæringen skriver seg fra nye installasjoner som ble foretatt i forbindelse med ominnredning og oppgradering, som ble utført på denne tiden.
Det foreligger også en sluttkontroll, datert den 28.12.2015. Denne rapportens omfang er hele anlegget.
Foretaket Kreativ Elektro Askim AS har signert begge rapporter.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Det er ikke mottatt oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eieres eiertid.

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

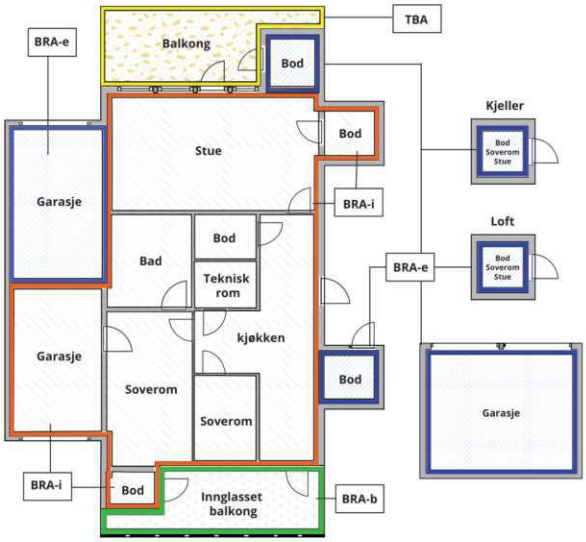
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	177	17		194	13
SUM	**177**	**17**			**13**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue, spisestue/kjøkken, bibliotek, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc 1, bad/wc 2	Bruksrom/bod i baktrapp., garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Oppmålingen er foretatt med Leica lasermåler.
Noe avvik kan forekomme.
Oppmåling med skanner gir et mer presist resultat enn bruk av laser-instrument.

Østvendt balkong med utgang fra stue, 8 kvm.
Vestvendt balkong med utgang fra soverom, 4,8 kvm.
Bruksrom med adkomst fra baktrapp, 4,4 kvm.
Garasjeplass i dobbel garasje, 2,3 m x 5,8 m = 13,3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen er endret fra den opprinnelige ved at tidligere kjøkken er innredet til soverom, og nytt kjøkken innredet i tidligere soverom og anretning. Tidligere toalettrom er innredet til våtrom, og er i den forbindelse noe utvidet.
En åpning på 3,4 m er etablert i bærevegg mellom spisestue og nytt kjøkken. Tiltaket er omsøkt. Søker var Sivilingeniør Erling F. Johnsen AS. Tillatelse til tiltaket er gitt den 28.07.2015. Ferdigattest er datert den 16.06.2016. Søknad om oppføring av balkong på fasade mot vest fra Balkongteam AS er mottatt i plan og bygningsetaten den 02.06.2020. Tillatelse er datert den 07.07.2020, og ferdigattest den 07.09.2021.
Omlegging av private stikkledninger i grunnen for vann og avløp fra huset til offentlig tilknytning er gjennomført i 2022. I den forbindelse er en pumpe-kum etablert. Pumpe er installert på grunn av mangelfullt fall på avløpsledningen. Tiltaket er omsøkt og tillatelse er gitt den 07.04.2022. Ferdigattest for tiltaket er datert den 16.09.2022.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter.
Endring av planløsning internt i en leilighet/bolig er søknadspliktig når det medfører endring av bærende elementer, og eventuelt inngrep i brannskiller mot tilstøtende. Slike tiltak er ikke utført i forbindelse med de endringsarbeidene som er foretatt.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Amund Ivarsson Bjørklund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	129		4	983.1 m²	Elektronisk grunnbok	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet 81 B

Hjemmelshaver
Bjørklund Amund Ivarsson, Bjørklund Sunniva Maria Stordal

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Pilestredet 81 B	259 / 1000	922429235

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Seksroms eierseksjon beliggende på Fagerborg, i attraktivt boligstrøk med frittstående murbygninger og leilighetsbygg i kvartalsbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Pilestredet. Leiligheten omfatter hele bygningens tredje etasje med unntak for hoved-oppgang og baktrapp. Klassisk leilighet med store oppholdsrom, doble fløydører og god takhøyde. Balkong og utsyn over Pilestredet mot Stensparken. Sentral og usjenert beliggenhet med trafikk kun til eiendommene. Gaten har et grønt og åpent preg med god avstand mellom bygningene. Forretninger og servicefunksjoner i nærmiljøet. Holdeplasser for buss og bytrikk innen kort gangavstand. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkering i garasje. Beboerparkering i gate.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Pilestredet.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Hoved-regulering i området er boligformål.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet tomtegrunn med asfaltert adkomst og gårdsplass, plen og beplantning, avgrenset med port og gjerde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger om hjemmel, eiendomsbetegnelser, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	
2	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Pilestredet 81 B Seksjon nr. 4 3. etasje BRA- i 177 m2.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23

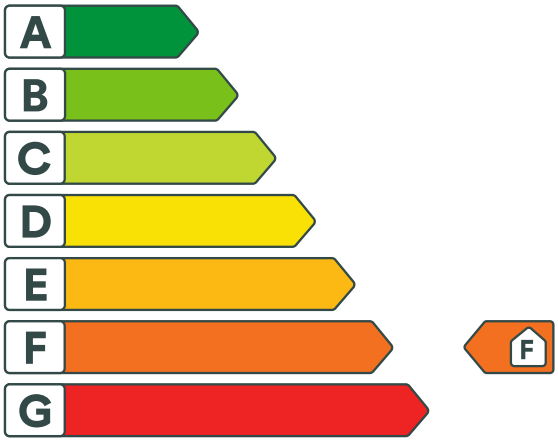
Pilestredet 81 B Seksjon nr. 4 3. etasje BRA- i 177 m2.

enova

Energiattest



Adresse **Pilestredet 81B, 0354 OSLO**	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336485**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80526687**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **129**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1883**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **177,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **177,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **266,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **266,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 181 kWh**



Pilestredet 81B, 0354 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Pilestredet 81B, 0354 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Oda Moen Sandbraaten
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: oda.moen.sandbraaten@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260379 . Vår ref.: 2514-1-4 Dato: 12.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Pilestredet 81b, 0354 Oslo
Organisasjonsnr:	922429235
Seksjonseier:	Bjørklund, Amund Ivarsson
Medeier:	Bjørklund, Sunniva Maria
Leilighetsnummer:	4
Adresse:	Pilestredet 81 B, 0354 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	216
Bnr.	129

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP0005304035.
- 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.

Selskapet er ny kunde hos oss fra 01.09.2024. Det har tidligere ikke blitt utarbeidet tredjepartsopplysninger da selskapet ikke er pliktig til å sende inn dette.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 180,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 180,00	

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:	228,-
Fradragsberettigede kostnader:	186,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	12 183,-

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Pilestredet 81B

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 203 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	14 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stensgata Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Stensgata Linje 19N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	3 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Theresesgt	5 min
Coop Extra Theresesgate	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	11 min
Boots apotek Bislett	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	11 min

SPORT

Stensparken - balløkke	2 min
Ullevålsvn. spesialskole	6 min
SATS Fagerborg	3 min
The Work Out	5 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

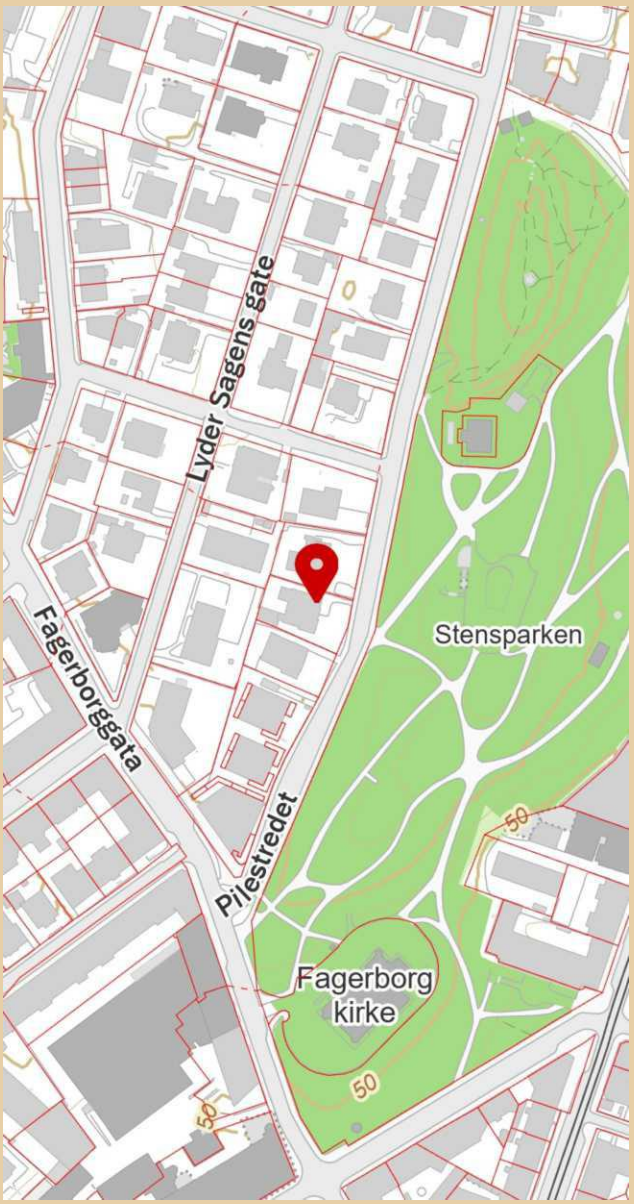
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

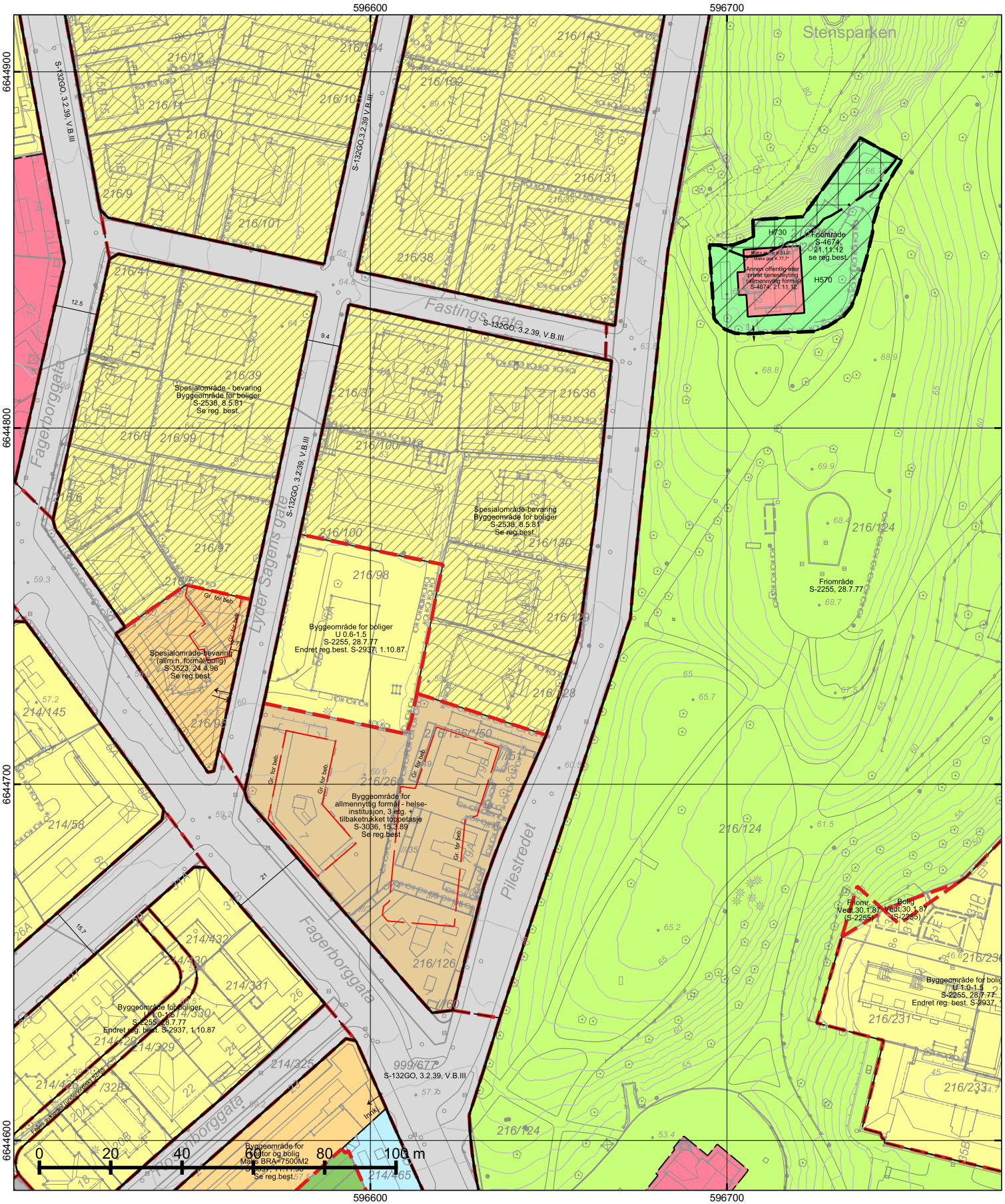
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

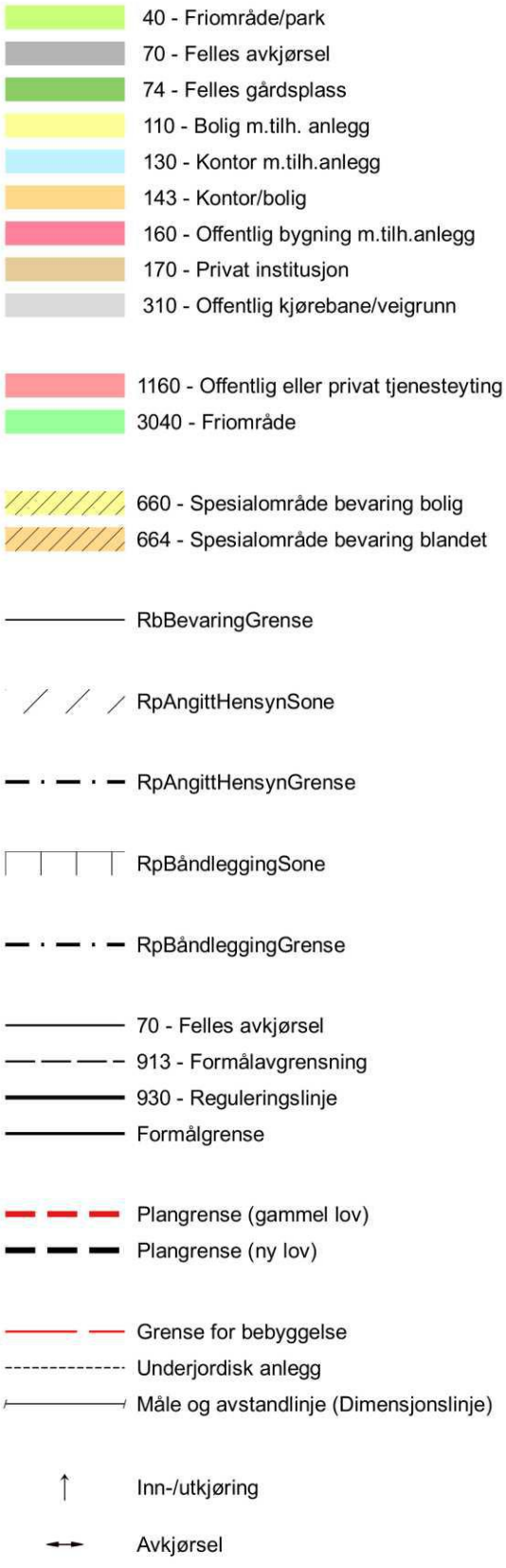
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

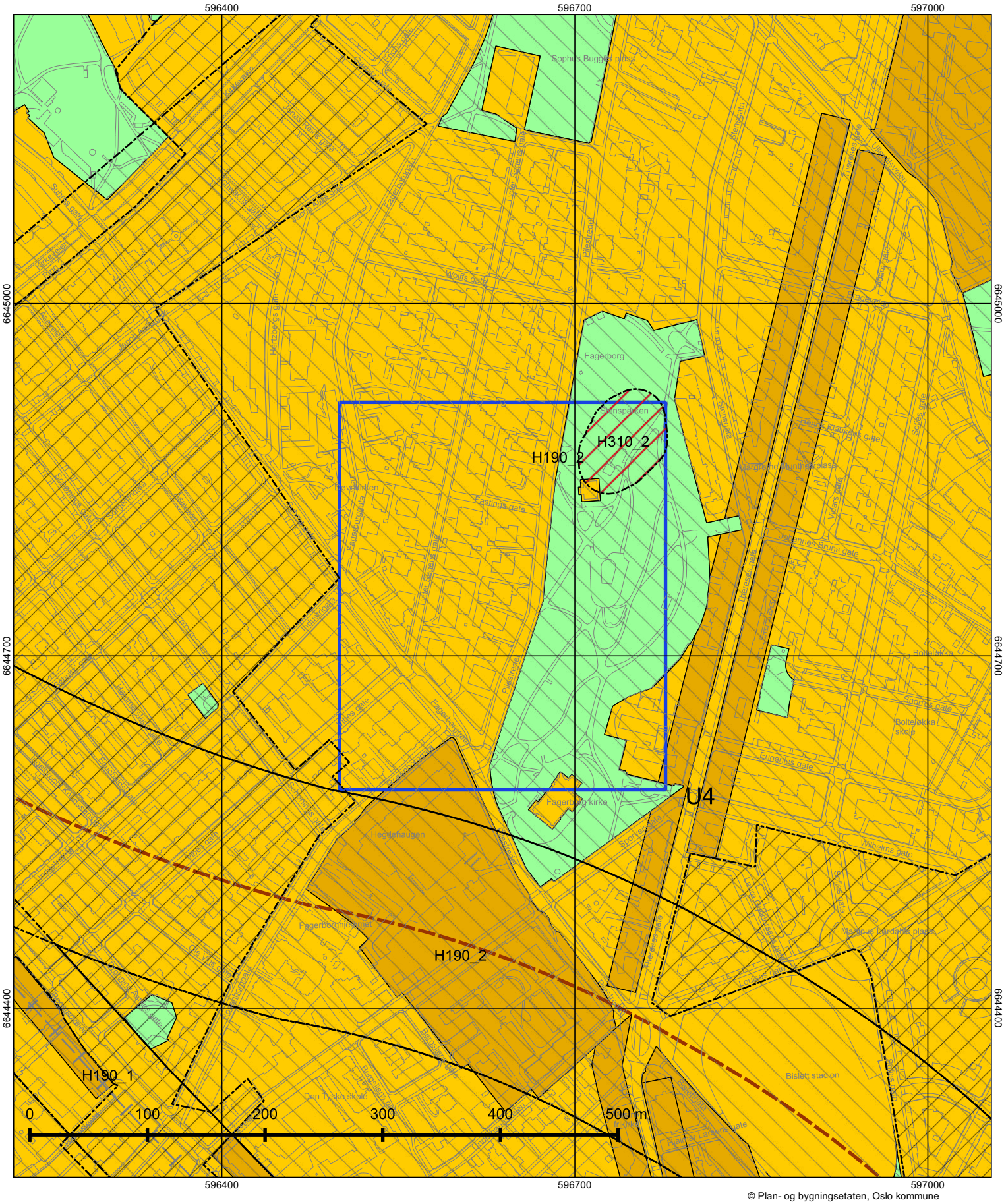
PlottID/Best.nr: 161439/ 86537720
Adresse: Pilestredet 81
Gnr/Bnr: 216/129
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161439/86537720
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



Oppdatert 3. februar 2011 med nytt pkt. 8

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PILESTREDET 81 B

1

Sameier plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon og at husstanden eller andre som har tilgang til leiligheten ikke volder de andre sameierne ulempe eller ubehag.

2

Støy i leiligheten skal ikke sjenere naboene etter klokka 23. Spesielle festligheter eller bygge- og vedlikeholdsarbeider skal varsles de andre sameierne.

3

Hver seksjon er ansvarlig for vedlikehold og stell av fellesareal hver sin måned i turordning fem måneder i vår/sommer/høsthalvåret. Sameierne kan bytte innbyrdes.

4

Hver etasje er ansvarlig for vask av sin trapp, inngangsparti. Trapper skal vaskes en gang i uken eller ved behov. Hver etasje har ansvar for å bytte lyspærer i sin etasje.

5

Bruk av fyrstikker eller åpen ild er forbudt i fellesareal. Brennbare artikler, tomgods eller avfall skal ikke oppbevares i inngangsparti eller andre fellesareal.

6

Avfall legges i søppeldunker. Papir/papp i dunker for dette. Store pappkartonger brettes sammen/deles opp. (Glass og flasker skal leveres ved eget avfallssted)

7

I vintertiden skal kjellervinduer i fellesareal være lukket. Alle rom skal være tilstrekkelig oppvarmet for å unngå frostskader. I sommertiden bør kjellervinduer være åpne imellom eller det må være annen lufting for å unngå soppdannelser.

8

Inngangsdør til fellesareal i kjeller skal være låst til enhver tid. Fellesarealet i kjeller er eneste rom for oppbevaring av felles eiendeler og er bod for hver av sameierne. Det er ikke tillatt å benytte denne inngang som vanlig inngang til seksjoner i sameiet.

9

Enhver sameier plikter å bidra positivt til vedlikehold og orden av fellesareal.
Dersom ikke husordensreglene følges av en eller flere sameiere, skal de andre sameierne/styret ta dette opp.
Dersom en sameier ikke vasker etter reglene eller gjør sin del av arbeid fellesareal, skal annen/andre sameier/-e kunne be et firma gjøre dette mot betaling eller annen sameier kan utføre arbeidet mot et honorar på kr 200 pr time. Styrets leder eller annen sameier i styret skal i slikt tilfelle varsles på forhånd.
På vinteren har sameierne alle et ansvar for å strø ut til gaten

seksjon 1 Meyer
seksjon 2 Løvold
seksjon 3 Sjøholt/Onsum
seksjon 4 Sæbu/Gauslaa
seksjon 5 Kjos Jensen

Arkiv

S A M E I E V E D T E K T E R
FOR
SAMEIET PILESTREDET 81 B

(vedtatt i sameiermøte 7. november 1989)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Pilestredet 81 B.

§ 2

Eiendommen gnr. 216 bnr. 129 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 5 eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetenes arealer.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Når det gjelder de 4 garasjene som ligger innenfor fellesarealet, og som er inntegnet på vedlagte tegning, har eierne av følgende seksjoner enerett til bruk av garasjene:

Snr.	2	Garasje nr.	1
"	3	" "	4
"	4	" "	2
"	5	" "	3

Eieren av snr. 1 har enerett til bruk av biloppstillingsplass avmerket på tegningen.

Eneretten til bruk av deler av fellesarealene kan ikke overdras eller på annen måte skilles fra seksjonene, men den kan leies ut, lånes bort eller selges, dog kun til andre sameiere. De øvrige sameierne skal straks underrettes skriftlig om slike avtaler.

Avtale om bortleie eller lån opphører når seksjonen overdras. Dersom eneretten til bruk er solgt, går eneretten tilbake til seksjonen når den overdras.

§ 3

Overdragelsen eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til alle sameierne.

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jfr. eierseksjonslovens § 11. Det er utarbeidet husordensregler.

§ 4

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter fordeling i henhold til § 5. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 14.

§ 5

Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:

Snr.	1
"	2
"	3
"	4
"	5

§ 6

Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser.

Det skal sørges for forskuddsvis innkreving hvert halvår av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når det er forutsatt slik avsetning i det vedtatte budsjett.

§ 7

Sameiet har panterett i de enkelte seksjonene for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet med kr. 30.000. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

Panteretten skal ha prioritet etter 80% av salgsverdien fastsatt med endelig virkning av en takstmann oppnevnt av Oslo byrett.

§ 8

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.
Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i årsmøtet skal meldes skriftlig til sameierne senest 21 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når en sameier skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det innkalles skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Med unntak av de tilfeller hvor eierseksjonsloven bestemmer noe annet, treffes alle beslutninger i sameiermøtet med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

§ 9

Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7, som er ufravikelig, kommer til anvendelse i sameiet.

Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter rettergangslovens regler.

Foranstående sameievedtekter er vedtatt av eierne av samtlige seksjoner i gnr. 216 bnr. 129 i Oslo i sameiermøte 7. november 1989. Ved overdragelse skal ny seksjonseier undertegne ett eksemplar av vedtektene, som oppbevares hos regnskapsfører.

Snr. 1 ----------

" 2 ----------

" 3 ----------

" 4 ----------

" 5 ----------

Årsmøte

Boligsameiet Pilestredet 81B, 0354 Oslo – org nr. 922 429 235

Dato: 09. juni 2026

Tid: 1800 - 1930

Sted: Pilestredet 81B, leilighet 101

Agenda:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Årsberetning for 2025
3. Årsregnskap for 2025, inkl gjennomgang av ekstraordinære prosjekter
4. Valg av leder for sameiet
5. Trappevask
6. Eventuelt

PILESTREDET 81B, 0354 OSLO
ORG.NR. 922429235, KLIENTNR. 2514

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	240 120	251 100	240 000	240 000
Andre inntekter	3	319 810	600 350	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**559 930**	**851 450**	**240 000**	**240 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-32 813	-10 516	-33 000	-34 000
Konsulenthonorar		-9 590	-70 671	-5 000	-8 000
Drift og vedlikehold	4	-321 914	-989 303	-70 000	-70 000
Forsikringer		-76 871	-59 064	-62 000	-77 000
Kommunale avgifter	5	-125 402	-114 908	-130 000	-133 000
Energi/fyring	6	-5 137	-22 770	-23 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 794	-22 775	-24 000	-25 000
Andre driftskostnader	7	-29 592	-13 795	-14 000	-29 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-653 112**	**-1 303 801**	**-361 000**	**-396 000**
DRIFTSRESULTAT		**-93 182**	**-452 351**	**-121 000**	**-156 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	881	208	0	0
Finanskostnader	9	-717	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**164**	**208**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-93 018**	**-452 143**	**-121 000**	**-156 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-45 957	-452 143		
Udekket tap:		-47 061	0		

. BESKYTTET

PILESTREDET 81B, 0354 OSLO
ORG.NR. 922429235, KLIENTNR. 2514

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 917	5 180
Forskuddsbetalte kostnader		13 517	36 117
Driftskonto OBOS-banken		20 755	29 343
SUM OMLØPSMIDLER		**40 189**	**70 640**
SUM EIENDELER		**40 189**	**70 640**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	45 958
Udekket tap	10	-47 061	0
SUM EGENKAPITAL		**-47 061**	**45 958**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 500	0
Leverandørgjeld		29 750	24 682
SUM KORTSIKTIG GJELD		**87 250**	**24 682**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 189**	**70 640**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Pilestredet 81b, 0354 Oslo

Pål Casper Mork Ulnes Linn Kaja Rogstad Amund Ivarsson Bjørklund

BESKYTTET

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	240 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**240 120**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstra innbetaling	32 310
Kapitalinnkalling	287 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**319 810**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

ANTEK AS	-287 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-287 500**
Drift/vedlikehold bygninger	-863
Drift/vedlikehold elektro	-14 858
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 693
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-321 914**

NOTE 5
KOMMUNALE AVGIFTER

. BESKYTTET

Vann- og avløpsgebyr	-100 059
Feie- og tilsynsgebyr	-1 215
Renovasjonsgebyr	-24 127
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-125 402**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-5 137
SUM ENERGI / FYRING	**-5 137**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-22 218
Andre driftskostnader	-3 079
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 095
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-29 592**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	67
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	198
Andre renteinntekter	616
SUM FINANSINNTEKTER	**881**

NOTE 9
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-717
SUM FINANSKOSTNADER	**-717**

NOTE 10
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

. BESKYTTET

Referat fra Årsmøte

Boligsameiet Pilestredet 81B, 0354 Oslo – org nr. 922 429 235

Dato: 09. juni 2026

Tid: 1800 – 1930

Sted: Pilestredet 81B, leilighet 101

Agenda:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Årsberetning for 2025
3. Årsregnskap for 2025
4. Valg av leder for sameiet
5. Innkomne saker
    a. Trappevask
    b. Langsiktig vedlikeholdsplan
    c. Dugnad
    d. Hagearbeid generelt og over sommerferie
    e. Gjerde langs eiendomsgrense nord og sør

Sak 1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Sameiet godkjente innkalling og dagsorden for årsmøtet.
Beslutningen var enstemmig.

Sak 2. Årsberetning for 2025

Sameiets leder gikk gjennom årsberetningen for 2025. Årsberetningen ble godkjent uten kommentarer.
Beslutningen var enstemmig.

Sak 3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Regnskapet ble godkjent med en kommentar rundt økning av felleskotnader og Bredbånd/TV kostnader. Bredbånd/TV kostnader utredes videre av Linn Kaja/Peter. Se Sak. 6 for justering av felleskostnader.
Beslutningen var enstemmig.

Sak 4. Valg av leder for sameiet

Casper Mork-Ulnes informerte om at han ønsket å fratre som styreleder i løpet av de kommende månedene. Linn-Kaja Rogstad ble enstemmig valgt som ny styreleder.

Sak 5. Innkomne saker

a. Trappevask
Det ble foreslått å avslutte samarbeidet med dagens leverandør av trappevask og innhente tilbud fra alternative leverandører.
Vedtak:
Styret gis fullmakt til å innhente og vurdere tilbud fra alternative leverandører av trappevask før eventuell beslutning om bytte av leverandør.

b. Langsiktig vedlikeholdsplan
Behovet for å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan for eiendommen ble diskutert.
Vedtak:
Helene tar initiativ til å utarbeide et første utkast til en langsiktig vedlikeholdsplan. Når utkastet foreligger, skal det vurderes om det er behov for å engasjere en ekstern konsulent for videre arbeid.

c. Dugnad
Gjennomføring av felles dugnad og organisering av fremtidige dugnader ble diskutert.
Vedtak:
Årets neste dugnad gjennomføres 19. august.

d. Hagearbeid generelt og i sommerferien
Ansvar for løpende hagearbeid, herunder vedlikehold i sommerferieperioden, ble behandlet.
Vedtak:
Klipping av plen organiseres gjennom en ukentlig rulleringsordning mellom beboerne.

e. Gjerde langs eiendomsgrense mot nord og sør
Status for gjerde langs eiendomsgrensene mot nord og sør ble orientert om. Det ble opplyst at naboen mot sør har ønsket at gjerdet skulle utbedres. Det ble også påpekt at gjerde langs nord er i værre forfatning.
Vedtak:
Saken tas til orientering. Det gjennomføres ingen umiddelbare tiltak, men situasjonen følges opp og vurderes ved behov. Saken settes på vedlikeholdsplan.

Sak 6. Justering av fellesutgifter.

Sameiet har ordinære inntekter på kr 240 000 per år, fordelt etter eierbrøk. Det har ikke vært gjennomført økning av fellesutgiftene de siste syv årene. Det ble orientert om at OBOS i budsjettarbeidet for 2026 anbefaler en økning av fellesutgiftene på 66 % for å unngå negativ likviditetsutvikling gjennom året.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok å øke sameiets samlede inntekter fra fellesutgifter til kr 300 000 per år med virkning fra 1. juli 2026. Videre vedtok årsmøtet å øke sameiets samlede inntekter fra fellesutgifter til kr 400 000 per år med virkning fra 1. januar 2027. De nye fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter gjeldende eierbrøk.

Casper Mork Ulnes avsluttet møtet.
For sameiet Pilestredet 81B, 0354 Oslo
12. juni 2026

Styreleder 102 Casper Mork-Ulnes/sign.

Styremedlem 101 Helene Juklestad/sign.

Styremedlem 201 Cathrine Brøymer/sign.

Styremedlem 301 Amund Bjørklund/sign.

Styremedlem 401 Linn-Kaja Rogstad/sign.

1

6 Jf. 676-715-744. 83.

367 Jf. 99-135. 83. — 4-773-992-1016. 83.

— 4-151/83. — 1-1027-1087-333/84.

STADSINGENIØREN KRISTIANIA

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 81 b

Tilestredet skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 272,34 m².-

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) circa 265,25 m².-

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Bygningen indrettes til beboelse for 4 familjer; - til den ene beboelighed hører butik.-

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Bygningens høide fra kanten af fortauet til Gesimsens overkant er 12,12 meter. - For tårnpartiet vedkommende er høiden 13,10 meter, og det laveste sidepartie 9,5 meter.-

Etagernes Antal Bygningen har 3 etager, sidepartiet 2 etager.

Etagernes Høider (§ 44) 3,45 meter mellem bjelkelagene; over 3die etage bliver et lidet kvistloft og i sidepartiet over 2den etage, kvistloftet.-

Fundamentering (§ 25) Bygningen opføres på hellet på fast berggrund.

Isolation (§ 26) Til isolering benyttes asfalteret pap umiddelbart under 1ste etages gulvbjelklag.-

2

Bygningsmateriale, § 26 Bygningen opføres af mursten, med gjennemsnit af 1½ stens tykkelse, og de indvendige mure som tegningerne viser.-

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) Ingen.-

Tagtækning, § 35 Skifer på pløiet bordtag.-

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) ikke nærmere end 3,76 meter.-

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Ingen tagkvister.-

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Kjelderen indreder med bryggerhus, Rulle og strykeværelse, samt rum til kul, ved og grønsager.- 1 udvendig og 1 indvendig kjeldernedgang, samt en trap fra kokken.

Trappeantal (ildfaste), § 41

2 trapper af træ føre til 3die etage.-

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 1 stk. 12"×12", 3 stk. 9"×9" og 2 stk. 6"×6" ildpiber, og 2 stk dampepiber.- Forøvrigt ventilationspiber.-

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) Ingen.-

Lokum, §§ 63 og 64 anlegges almindelig padret, som situationsplanen viser.-

Klosk og drenering udføres, som de på plantegningen med farve indtegnede linjer udviser.- Kloskledningen lægges med 4" glaserte lerrør, og drenerings med 2" drenerør.-

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania d. 13 Juli 1883

For denne Justkommen
G. Thorsrud
Bygningsraad

Tilkjøbs i H. Tønsbergs Bogtrykkeri, Carl Johs Gade 41.

IV Pk. 45/83 1 Tegn. 1 Skisse Dekl. + 3 Tegninger. Pk. 984-1009-1027-1065/83 - 1087/83.

Bb/Pk. 151/83. Til Bygningsinspecteuren for 4de Distriet

Paa Tomten Matr. No. 81 B Pilestraadet, hvor Lidtigere er anmeldt og under Tilsigelse om Hovedbygning agtes opført en 1 Etages Bygning 9 Meter lang og 5 Meter bred med Tilbygning 2 Meter lang og 3 Meter 10 Centim bred, altsaa 51/10 D Meters Grundflade. Bygningen opføres med 1 Stens Ydermure, fundamenteret i 2 Alens Dybde paa fast Ler med Granitstensmur. Den opføres i 1 Etage med Loftsetage 6½ Meter høi fra Terrainet til Bjelkernes Overkant og bliver Etagehøiden 2½ Meter mellem Bjelkerne i 1ste Etage. I Loftsetagen bliver den gjennemsnittlige Høide Gjelodes 2½ Meter. Bygningen indrettes til Stald, Vognskur og Hønsehus i 1ste Etage og Malerværksted samt Høloft i 2den Etage. Til at opvarme Malerværkstedet agtes opført en 16 Centim Lerpibe fra Grunden af. Huset lukkes med asfalteret Pap paa plant Bordlag. Udenfor Stalden mures en Binge af Granitsten, der cementeres og forsynes med Jernlaag. Bingen vil holde intet Affald. Bygningen opføres med Brandgavler mod Nabo og mindst 3 Meter 70 Centim fra Hovedbygningen

Kristiania den 23de October 1883

for Anna Jakobsen
P. Krogvold

Overrendes den anede Sundhedskommission
og indstilles Sagen til Approbation, naar Stald, Binge

2

Jr. fk. 338/83

Kloaksystemet forsynes med Ledning, naar Kloaken fra Stadsgrøften direkte ikke kan tilkobles Kloaken, — og saafremt ikke nødvendig Erklæring er til Stede for Bygningens Opførelse —.

Chr. ania d. 26/10 83. O. Ekman.

Undertegnede erklærer sig, at de af Bygningsinspektøren ønskede Forandringer kan tilføres i Tegningen og Snittet af Kjælderen og Underetagen. For Øvrigt fremsendes Tegningen til Stede for Autoget.

29/10 83.

Som den syner er Anlægget i Overensstemmelse med den vedlagte Overenskomst. Anmeldelsen tilbagesendes for at forsynes med nødvendige Nabos Samtykkeerklæring om det Arbeidet er anmeldt for dem i Henhold til Chr Bygningslov § 3. —

Christiania 29/10 83 C. Bull

Tilbagesendes Hr Stadskonduktøren, med mdl. Naboers Samtykkeerklæring paa nedlagte Overenskomst, om at den forelagte Sidebygning kan tilføres Ildstedet for Ildfri Bygningens Opførelse.

Chr. d 1/11 83. O. Ekman.

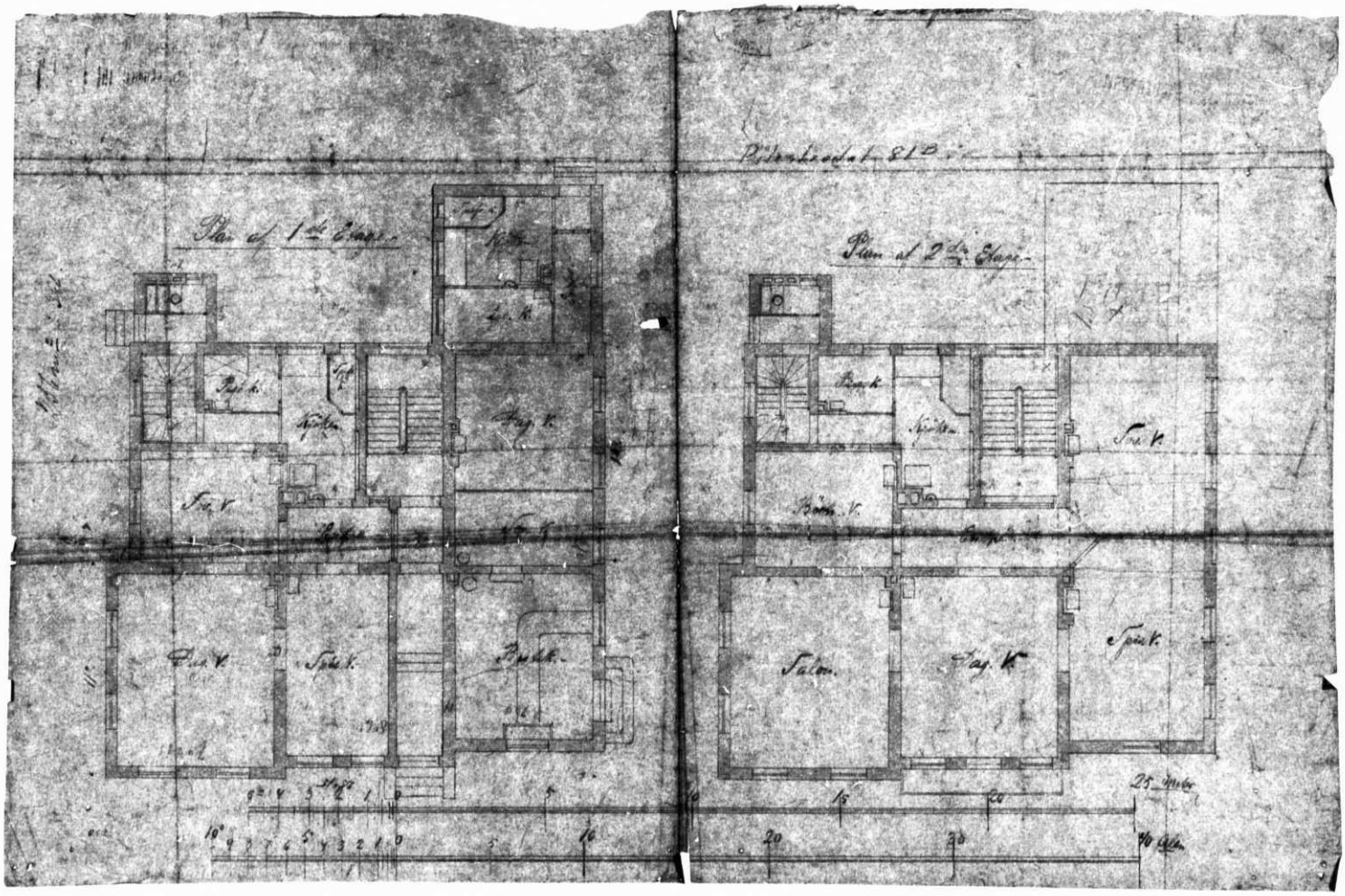
Bygningsanmeldelsen for Hovedbygningen bedes vedlagt Tegningerne for Bygningerne paa N:o 81 & 83 forsaavidt disse Dokumenter endnu forefindes hos Inspektoratet.

Christiania 6. 11. 83 C. Bull

Tilbagesendes Hr Stadskonduktøren med 3 Tegninger idet den tilhørende Anmeldelse med Tegninger allerede er fremsendt med Jr. fk. 24/83. Anledning Anmeldelse af Balkoner.

Bilagene for N:o 81 og N:o 83 er tilligemed ommeldte Skrivet.

Chr. d. 8/11 83. O. Ekman.


Plan af 1ste Etage.
Plan af 2den Etage.
Spis. V.
Sov. V.
Sal.
Kag. V.
Spis. V.
Sov. V.
Bad. V.
Spis. V.
Sov. V.
Sal.
Kag. V.
Spis. V.
25 Meter

Bs 412/1922

Anmelder
v. Vognmann

Expeditions-Dokument

angaaende forandr. av stald til garage m. privet

paa Matr.-No. 81 b Pilestraadet

Indlevert 6 mai 1922 Attesteret

Færdig attestert 17.11.1932

(Duplikatet sendt brandskyet.)

Undersøkt Ria. mundtlig samt. til
uttalelse.
4/12
1922

9/5 22.
H. Pettersen

Garagen maa vedkjøres paa en av
sundhetskommisionen godkjent
maate. De gjældende regler for inds-
endig av lokaliteter maa iagttages.

Kristiania sundhedskommission 16 mai 1922.
Efter bemyndigelse
A. Dahm / Sigurd Bay p.

KRA. SUNNHETSKOMMISJONEN
J No 830
1922
INGENIØR

4/12/22

U. D. til indstilling.

4/12/22.

18/5 22.
H. Pettersen

AB 635
1932

Anmeldes
2 Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående påbygning samt innredn. for vaskerianstalt

på matr.nr. 81 b Pilestredet

Innlevert 13de april 1932 Attestert

Ferdig attestert 25-4-1933

Omsendes bygningschefen

Oslo den 13de april 1932

— A. Killand

Bygningschefens Journ.
mottatt: 15 APR. 1932
449.

/AW Jnr, 449.

Pilestredet 81 b.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

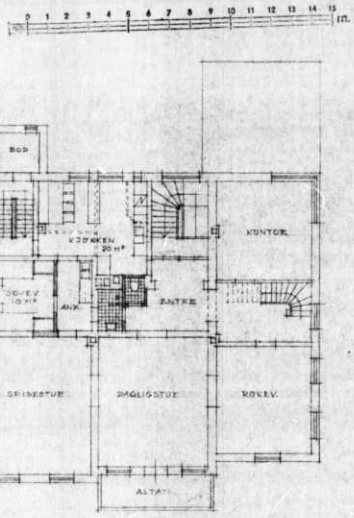
Byggelinjen mot Pilestredet er vist på grunnplanen bl. 2 med rødt.

For strøket gjelder byggevedtekter vedtatt av formannskapet den 17. juni 1903.

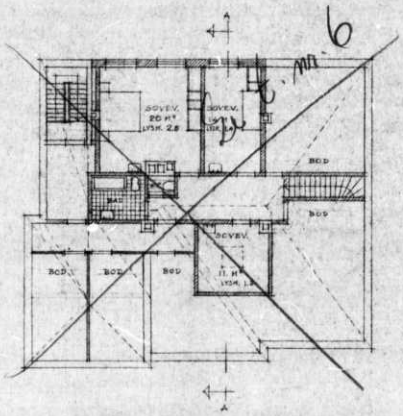
Oslo reguleringsvesen den 16. april 1932.

Bygningschefens Journ.
mottatt: 18 APR 1932

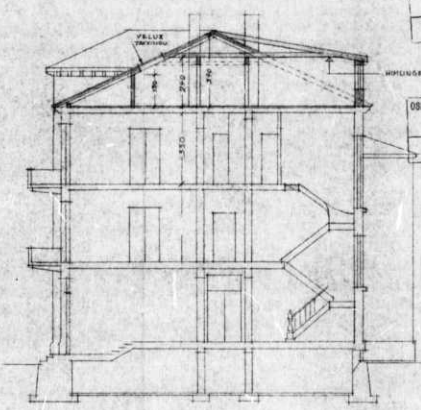
NEDFOTOGRAFERT 19 X



PLAN - 3 ETG.



PLAN - LOFT



SNITT A-A

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 NOV 1966

HOVINGER AV 20 "IN ASBESTOLUX

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 MAI 1966

3

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 MARS 1966

PILESTREDET 81 B
MIA BOYE

ENDRING LEILIGHET 3. ETG.
INNREDNING AV LOFT

M: 1:100
Tegning nr: 1
Tegn. av: B.S.
dato: 20/1 1966
ØYVIND RAMSTAD
ARKITEKT M.N.A.L.

Rettet 18-4-66

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ominnredning i 3. etg. og innred.av soverom m.m.på loft.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Pilestredet 81 b		66/141

Byggherre
Fru Mia Boye
v/Arvid Boye
Ullevålsveien 69

Oslo - 4.

Ansvarshavende
Tömmermester Kjell Vister
Grensen 9

Oslo - 1.

Dato 13. oktober 1967.

HG/kl.

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

Byggetilsynsrektor
Hans Grøftegreff.



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	PILESTREDET 81 B			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 3			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
03.02.2015	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B2005-04				
Prosjektnivå	Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett		

Salsomtinn as
Bjørnstadveien 40
3536 Flå
Tlf: 32 08 19 00
Org.nr: 913 624 011 MVA
Ansvarlig foretak:
Alf Fredrik Rudberg

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.09.2021
	202008764 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse:	PILESTREDET 81B	Eiendom:	216/129/0/0
Tiltakshaver:	PILESTREDET 81B, 0354 OSLO	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Pilestredet 81 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 06.09.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202008764			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonplan	D-1	01.05.2020	1/10
Plan 2. etasje	B2005-01	03.02.2015	1/16
Plan 3. etasje	B2005-04	03.02.2015	1/17
Snitt	B2005-03	03.02.2015	1/18
Fasade	B2005-02	03.02.2015	1/19

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
PILESTREDET 81B, 0354 OSLO, Pilestredet 81B, 0354 OSLO

AQUA FLIS AS
Nygårdsveien 59
1423 SKI

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.09.2022
Christian Mitrevski	202203030 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	PILESTREDET 81B	Eiendom:	216/129
Tiltakshaver:	PILESTREDET 81B, 0354 OSLO	Søker:	AQUA FLIS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Pilestredet 81B - Stikkledninger for vann og avløp

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for omlegging av stikkledninger for vann og avløp samt montering av pumpe kum, mottatt 30.08.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202203030			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Hovedledningskart	1	22.02.2022	1/8
Situasjonskart - plan graving			6/3

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn behandles etter ferdigattest er gitt.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg
teknisk fagavdeling
enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Kopi til:
PILESTREDET 81B, 0354 OSLO, Pilestredet 81B, 0354 OSLO

DAGBOKFØRT

12.NOV.80 020952

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

Gnr. 216 Bnr. 129 .

BEGJÆRING

til

OSLO BYSKRIVEREMBETE

om oppdeling av eiendommen PILESTREDET 81B i Oslo i eierseksjoner.

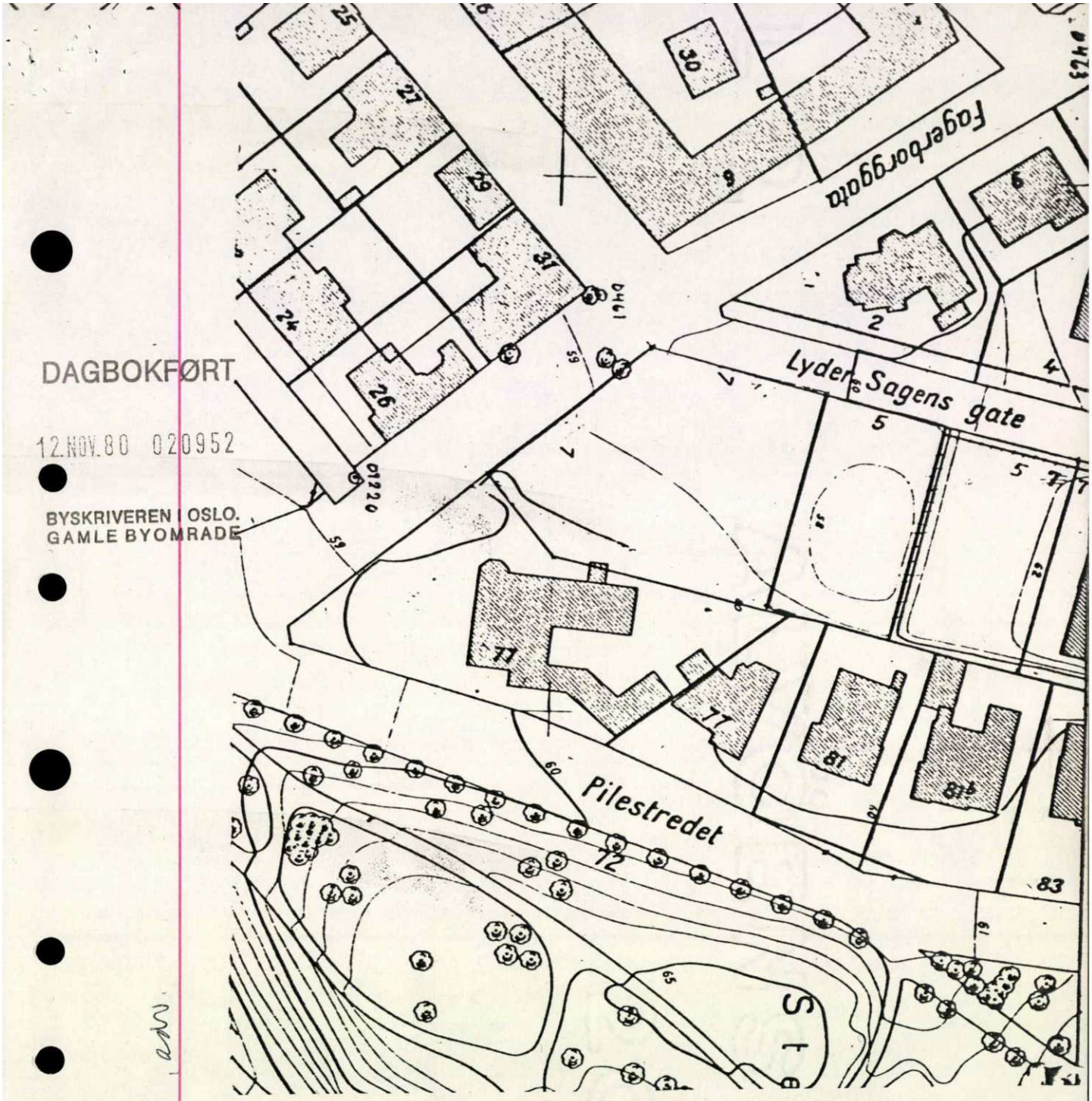
Eiendommen Pilestredet 81B i Oslo, som er bygget ca. 1895, begjæres herved oppdelt i 5 eierseksjoner, herav 4 bolig- og 1 butikkseksjon, i samsvar med nedenstående fordelingsliste. Hver seksjon består av den ideelle anpart som tilsvarer sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over den leilighet/butikk med boder som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
På sameiermøte har hver seksjon 1 stemme.
Ved vesentlig mislighold fra den enkelte sameier, kan de øvrige sameiere pålegge vedkommende å fraflytte seksjonen.

Seksjon	Leilighet/butikk	Etg	Bruttoareal	Antall rom	Kjellerbod	Garasje	Sameiebrøk
1	L 1.1	1	138	3	6		14.7%
2	B 1.2	1/2	142	4	2,3,4,5	1,2	15.1%
3	L 2.1	2	249	7	7,8		26.5%
4	L 3.1	3	243	5	1	3	25.9%
5	L 4.1	3/4	167	3	9,10	4	17.8%
							100%

Oslo, 21.10.1980

BRANNVERNANLEGG A/S

1 fa. attb. ~~Begjæringen gjelder~~ Beror her



DAGBOKFØRT
12.NOV.80 020952
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

PILESTREDET 81B
SITUASJONSPLAN.

Oslo, 21.10.1980

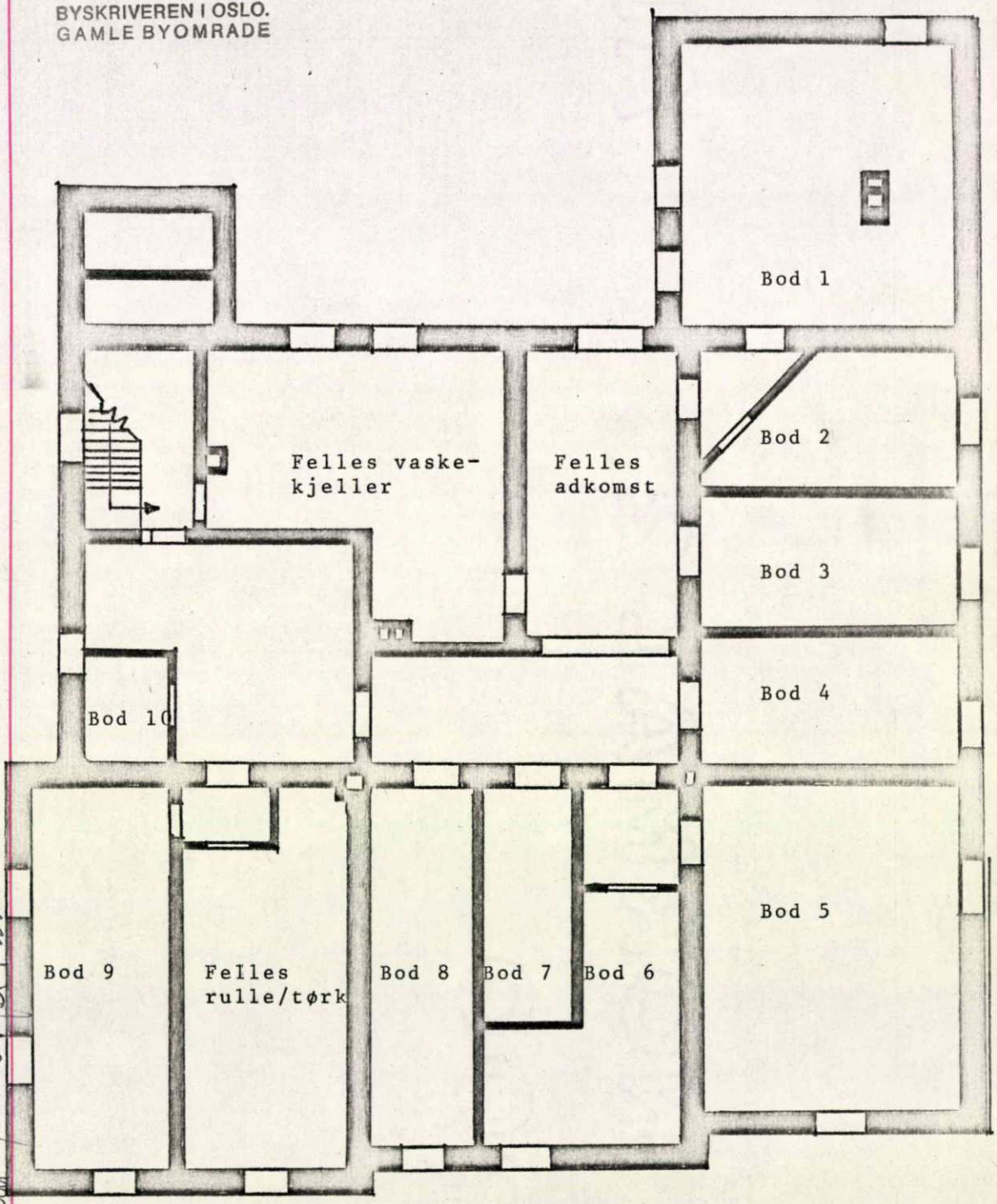
DAGBOKFØRT

12.NOV.80 020952

PILESTREDET 81B

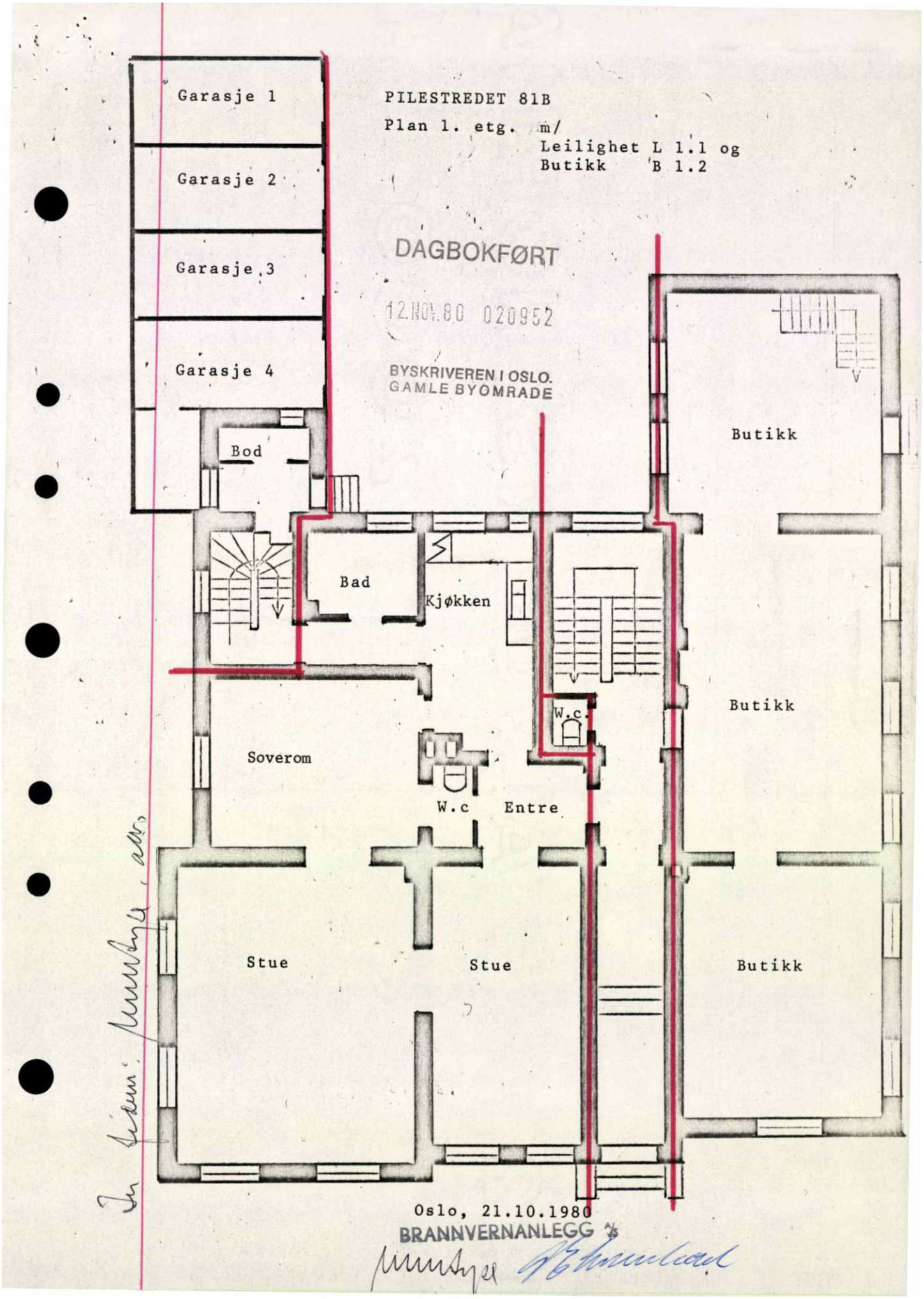
Kjellerplan.

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE



Oslo, 21.10.1980

BRANNVERNANLEGG A/S


Garasje 1
Garasje 2
Garasje 3
Garasje 4
PILESTREDET 81B
Plan 1. etg. m/
Leilighet L 1.1 og
Butikk B 1.2
DAGBOKFØRT
12.NOV.80 020952
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE
Bod
Bad
Kjøkken
W.c.
Soverom
W.c
Entre
Stue
Stue
Butikk
Butikk
Butikk
Oslo, 21.10.1980
BRANNVERNANLEGG

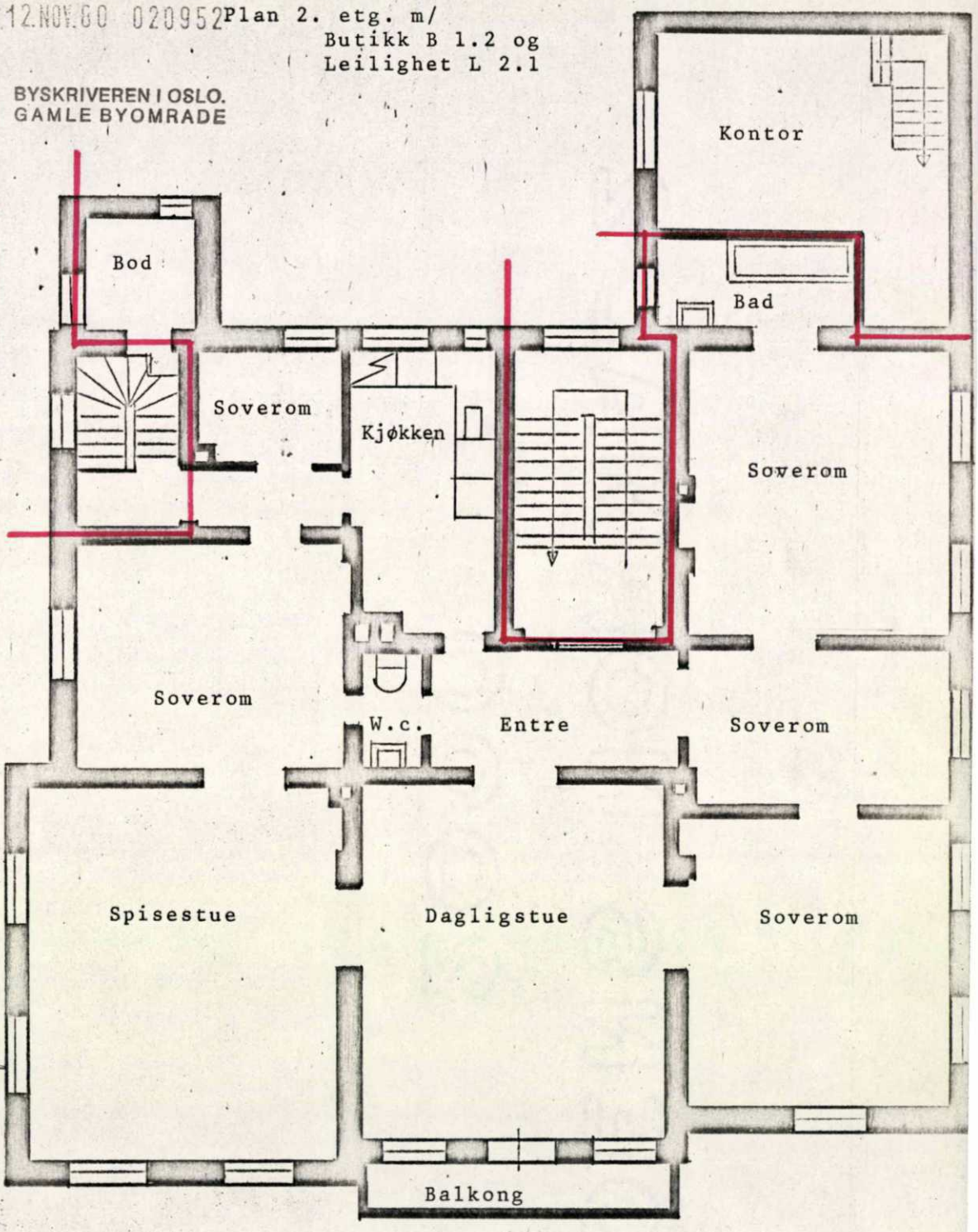
DAGBOKFØRT

PILESTREDET 81B

12.NOV.80 020952

Plan 2. etg. m/
Butikk B 1.2 og
Leilighet L 2.1

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE



Oslo, 21.10.1980

BRANNVERNANLEGG A/S

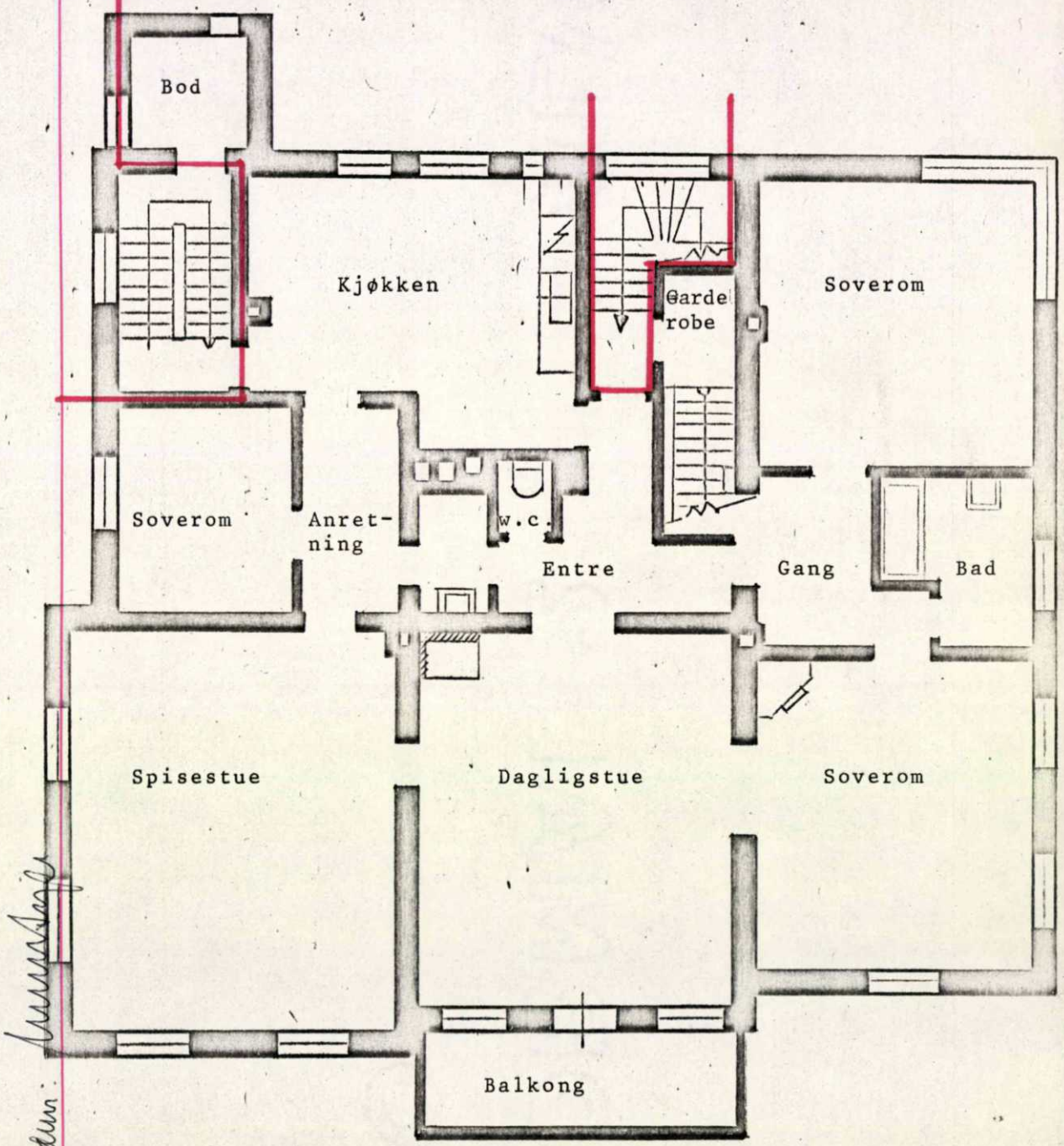
DAGBOKFØRT

12.NOV.80. 020952

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

PILESTREDET 81B

Plan 3. etg. m/ Leilighet L 3.1.og
Leilighet L 4.1.



Oslo, 21.10.1980

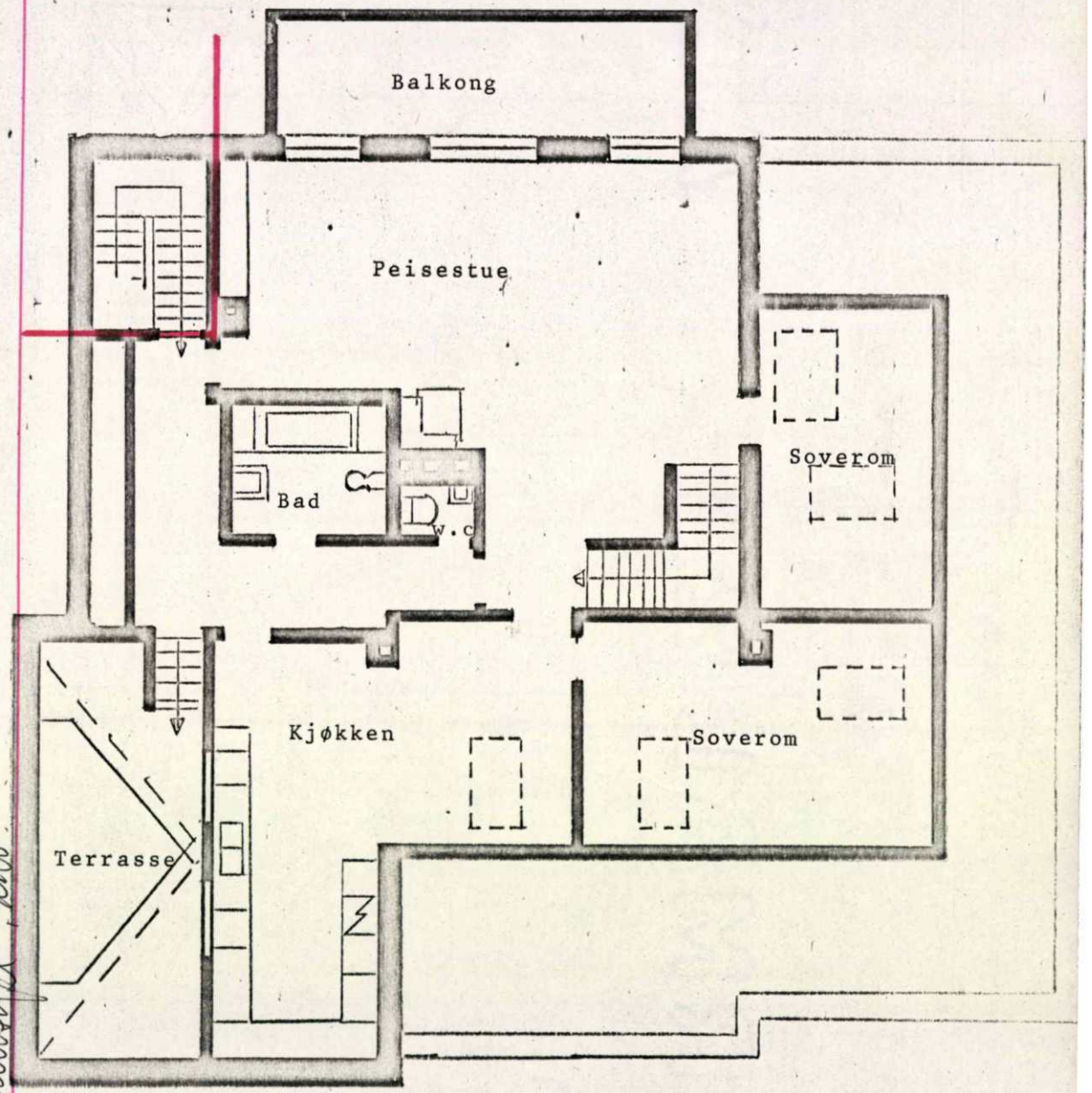
BRANNVERNANLEGG A/S

DAGBOKFØRT

12.NOV.80 020952

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

PILESTREDET 81 B
Plan 4. etg. m/ Leilighet L 4.1.



Oslo, 21.10.1980
BRANNVERNANLEGG A/S

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

30.OKT.85 067416

BYSKRIVEREN I OSLO

endret

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

H

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 216	Bnr. 129	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Nils-Peter Haugan m.fl.	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[x] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1000	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	147	21		
2	N	151	22		
3	B	265	23		
4	B	259	24		
5	B	178	24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1000	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

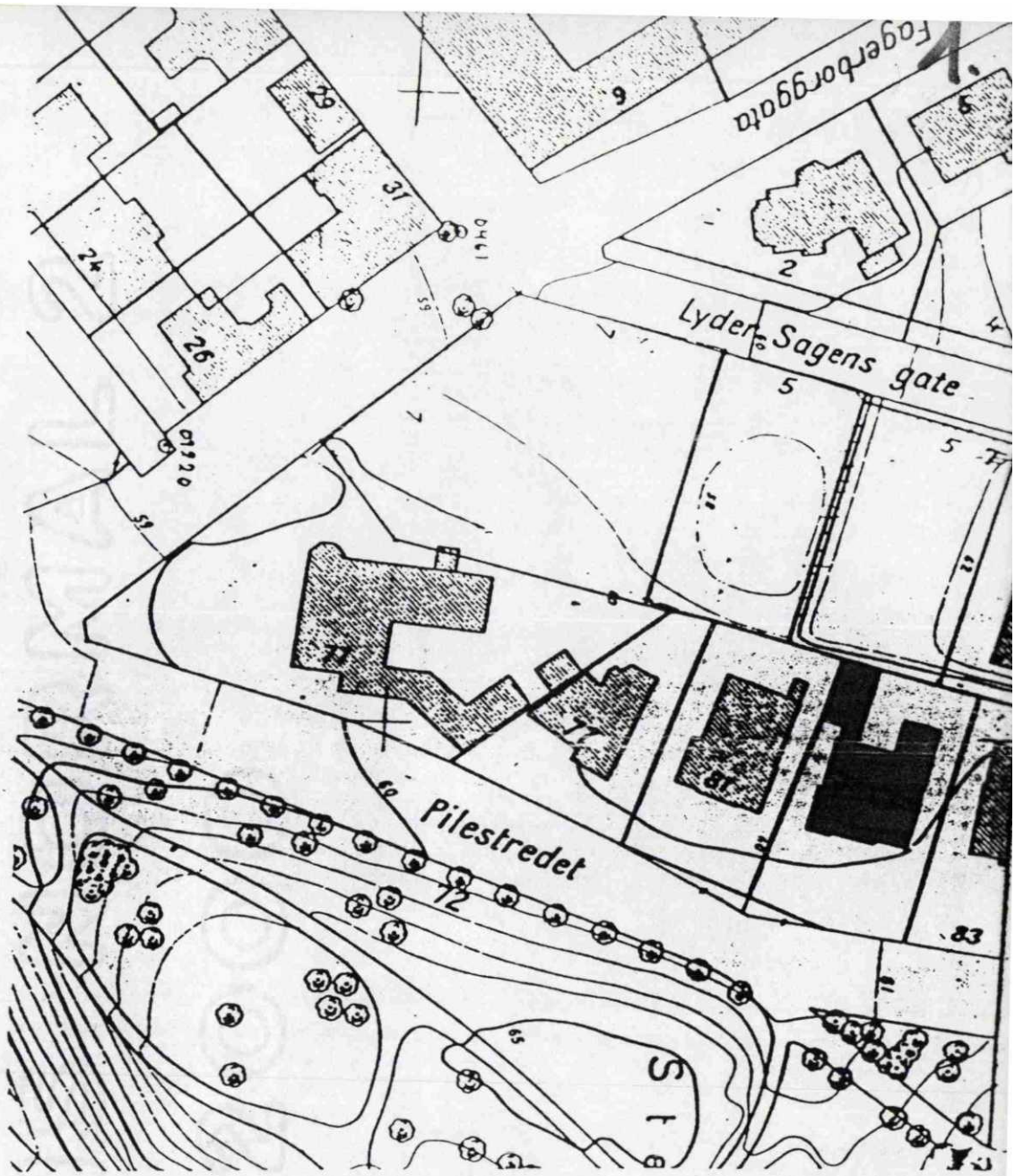
7. Supplerende tekst

Tidligere fordelingsliste i oppdelingsbegjæring tgl. 12.11.1980 utgår.
Eiendommen har ikke loft.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo 14.10.1985	Odd Syse iflg. fullmakt
Sted	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
ODD SYSE kst. ADVOKAT		



GNR 216 BRNR 129

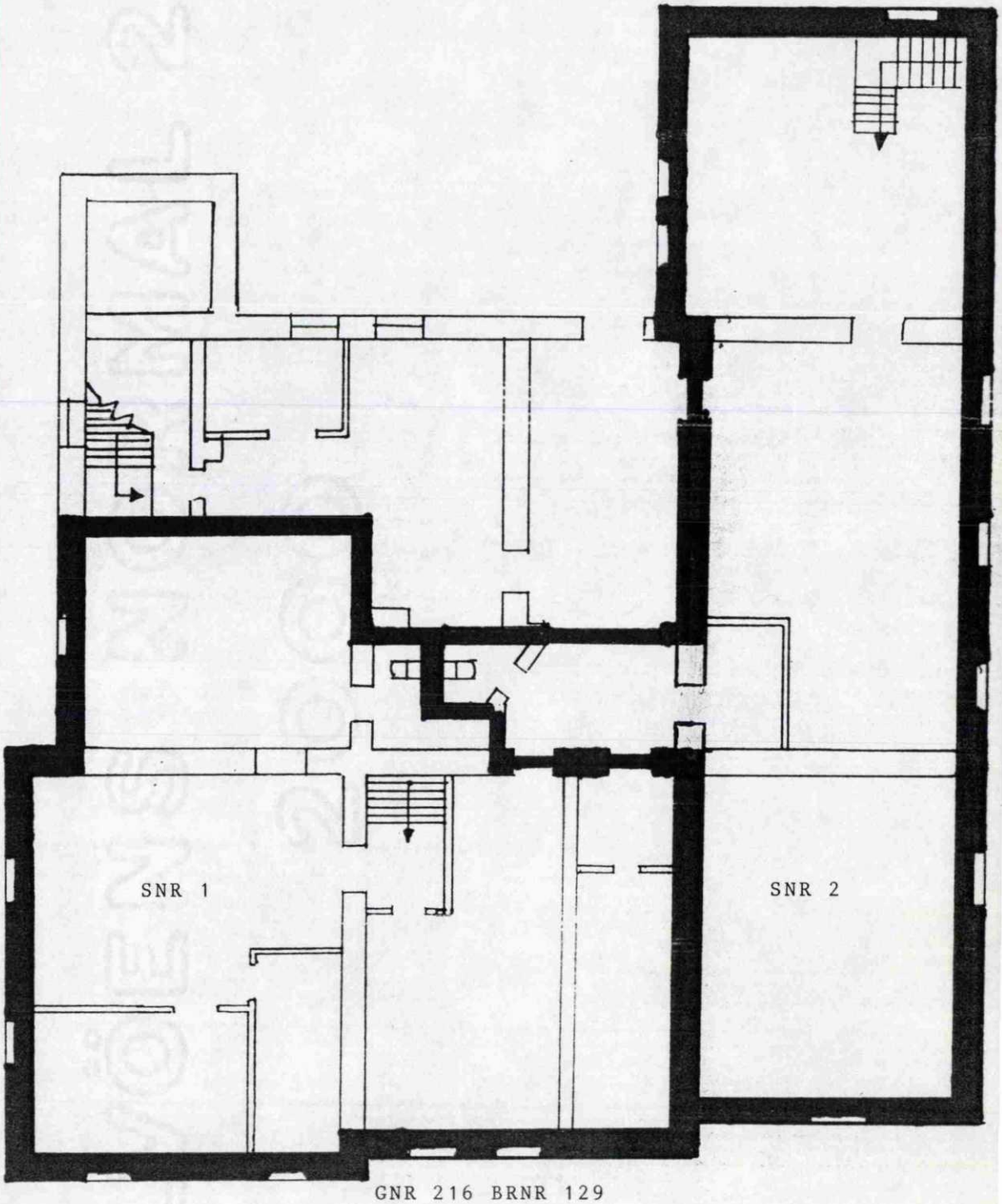
PILESTREDET 81B

SITUASJONSPLAN.

Oslo 14.10.1985

ODD SYSE
ADVOKAT

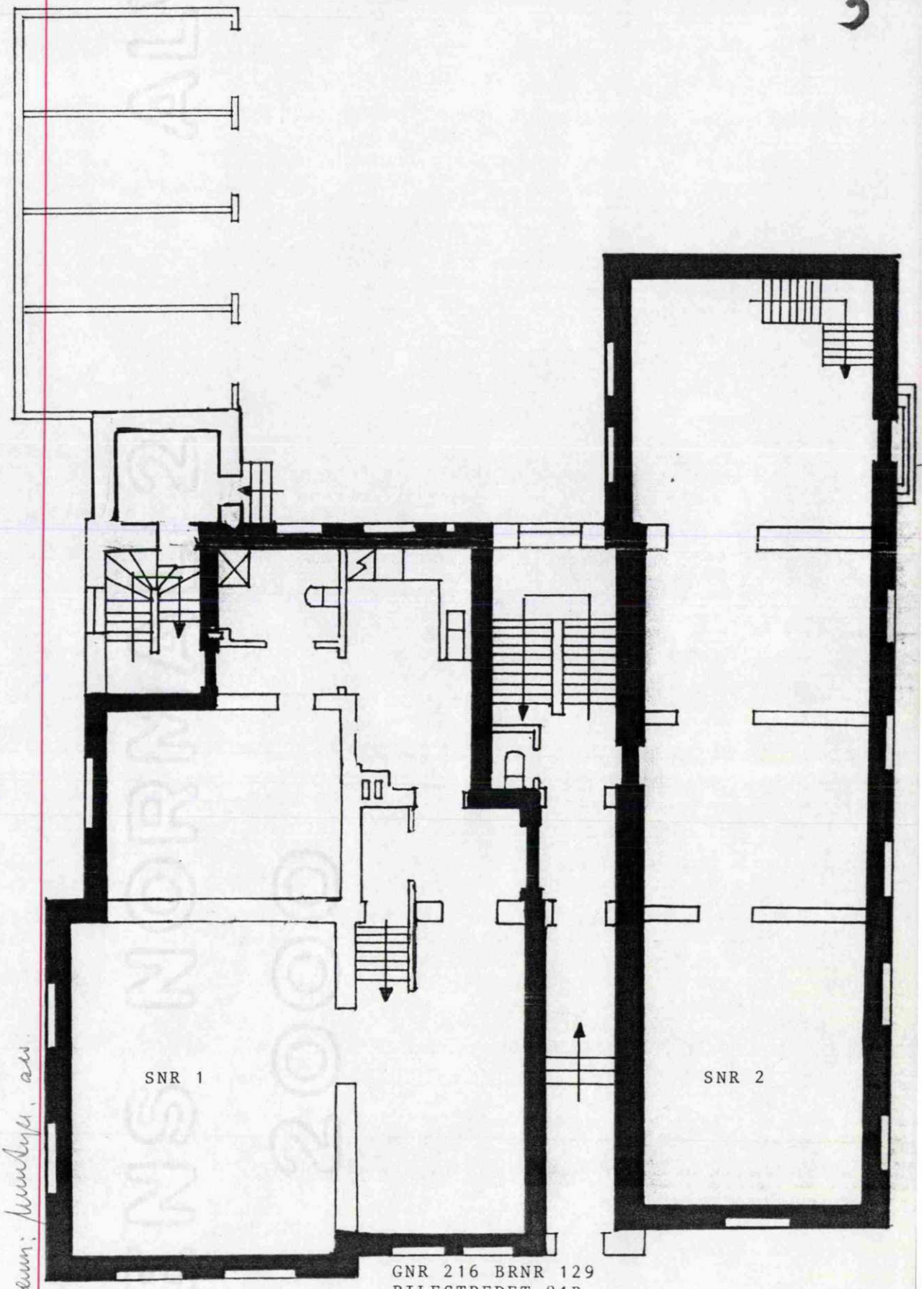
2



GNR 216 BRNR 129
PILESTREDET 81B
Kjellerplan.
Oslo 14.10.1985

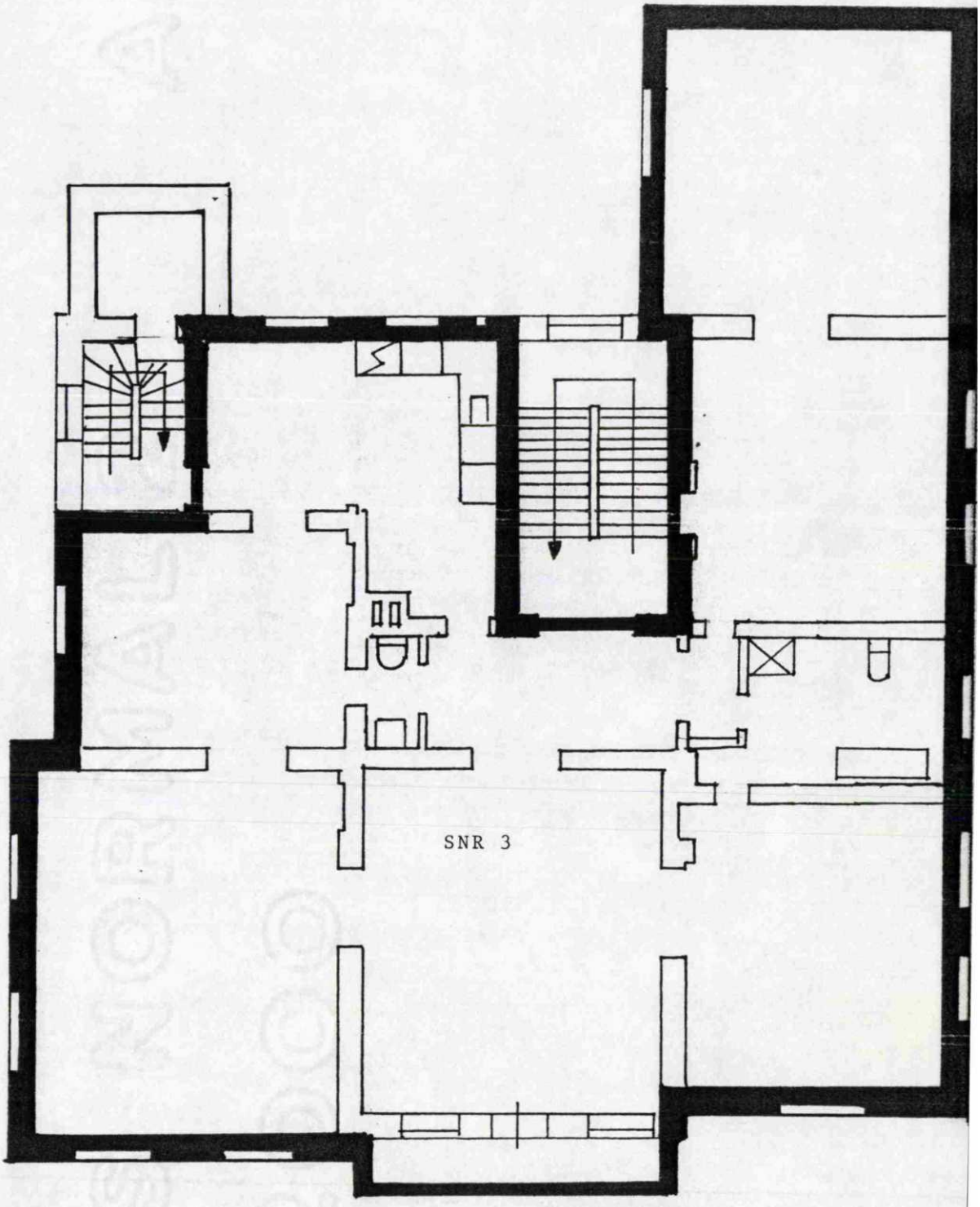
ODD SYSE
ADVOKAT

3



GNR 216 BRNR 129
PILESTREDET 81B
Plan 1. etasje.
Oslo 14.10.1985

4

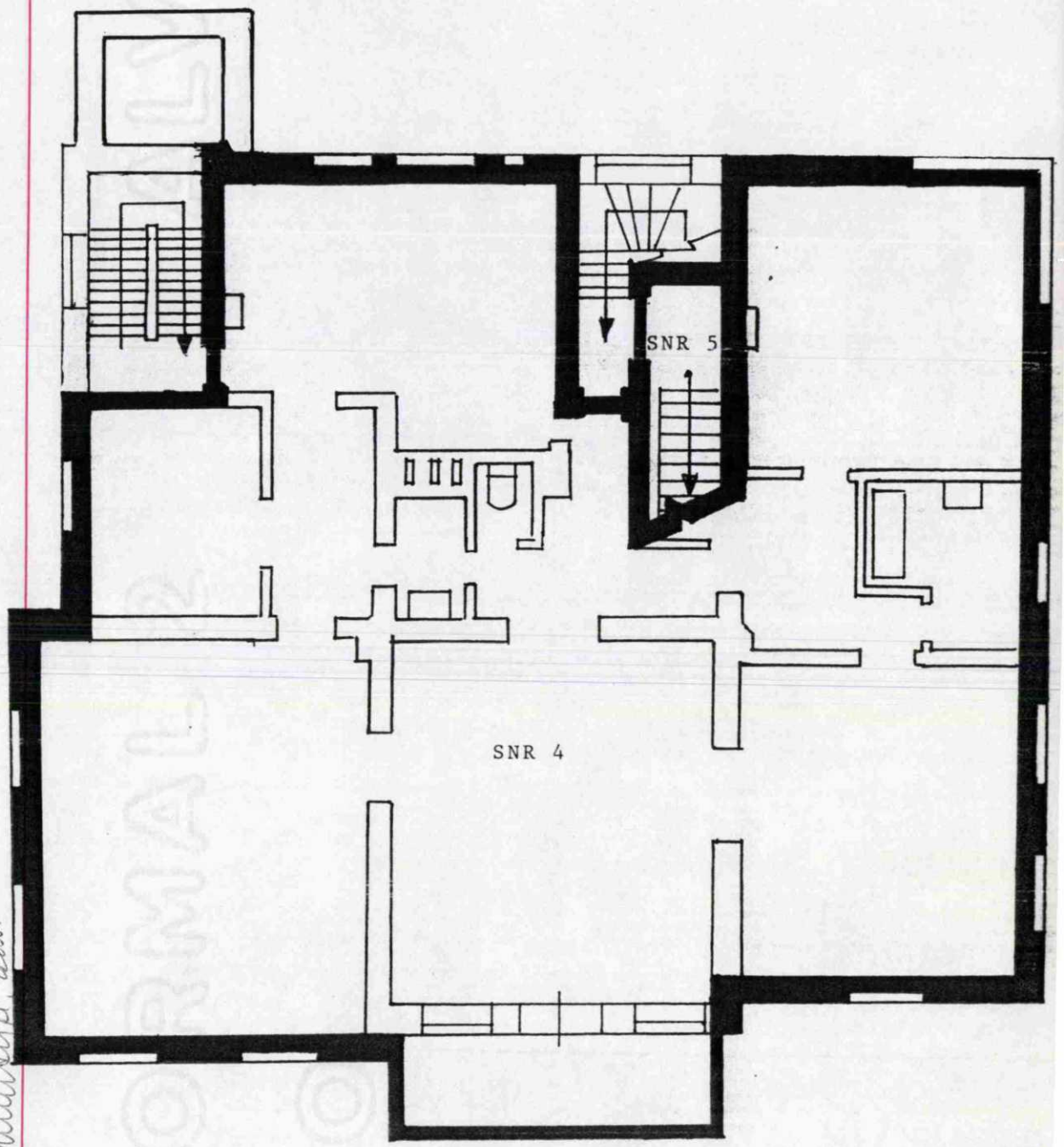


GNR 216 BRNR 129
PILESTREDET 81B
Plan 2. etasje

Oslo 14.10.1985

ODD SYSE
ADVOKAT

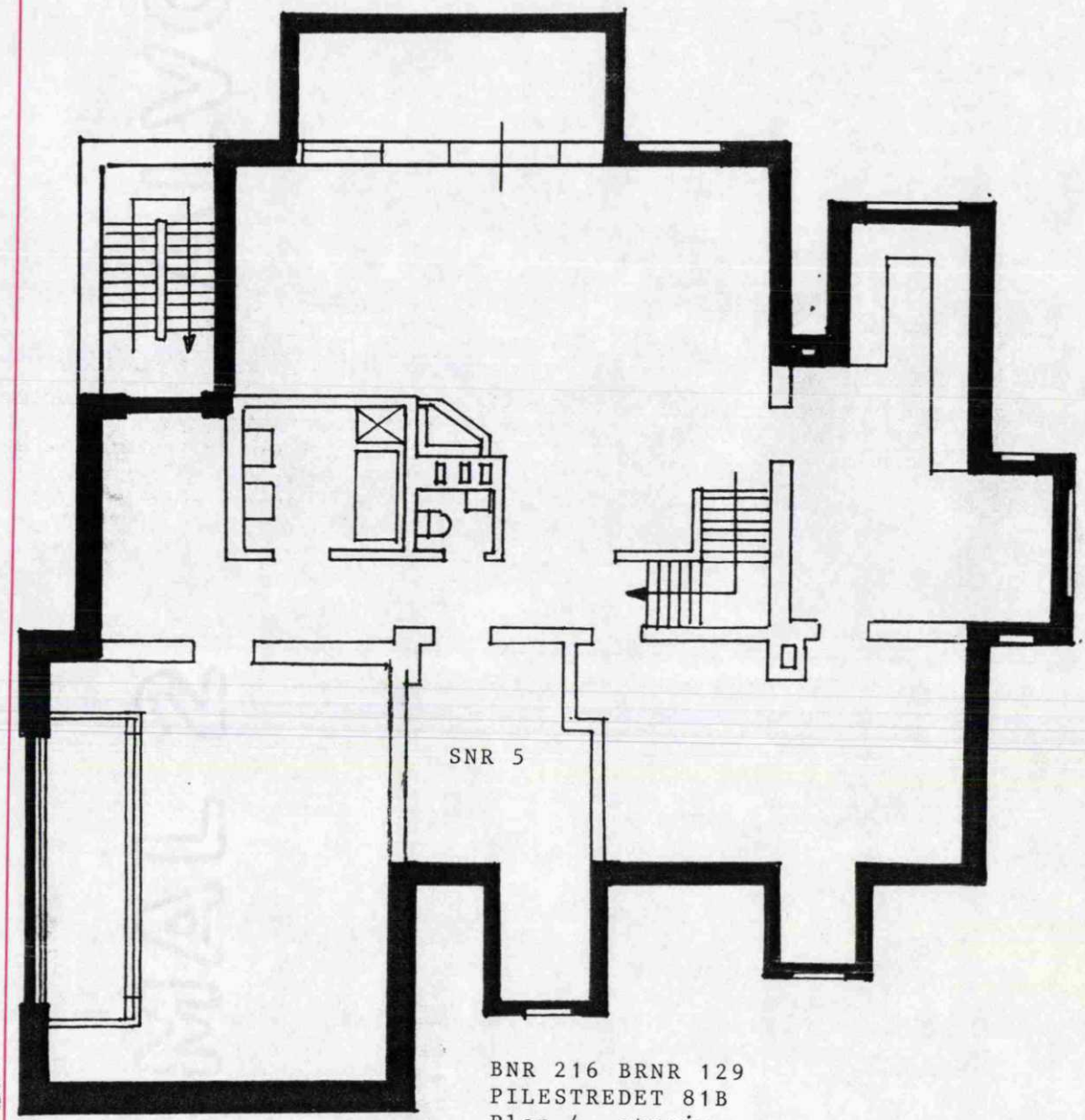
5



GNR 216 BRNR 129
PILESTREDET 81B
Plan 3. etasje
Oslo 14.10.1985.

ODD SYSE
ADVOKAT

6



BNR 216 BRNR 129
PILESTREDET 81B
Plan 4. etasje.
Oslo 14.10.1985.

ODD SYSE
ADVOKAT

HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede eiere av seksjonene 1 - 5 av gnr. 216, bnr. 129 Pilestredet 81 B i Oslo, henholdsvis

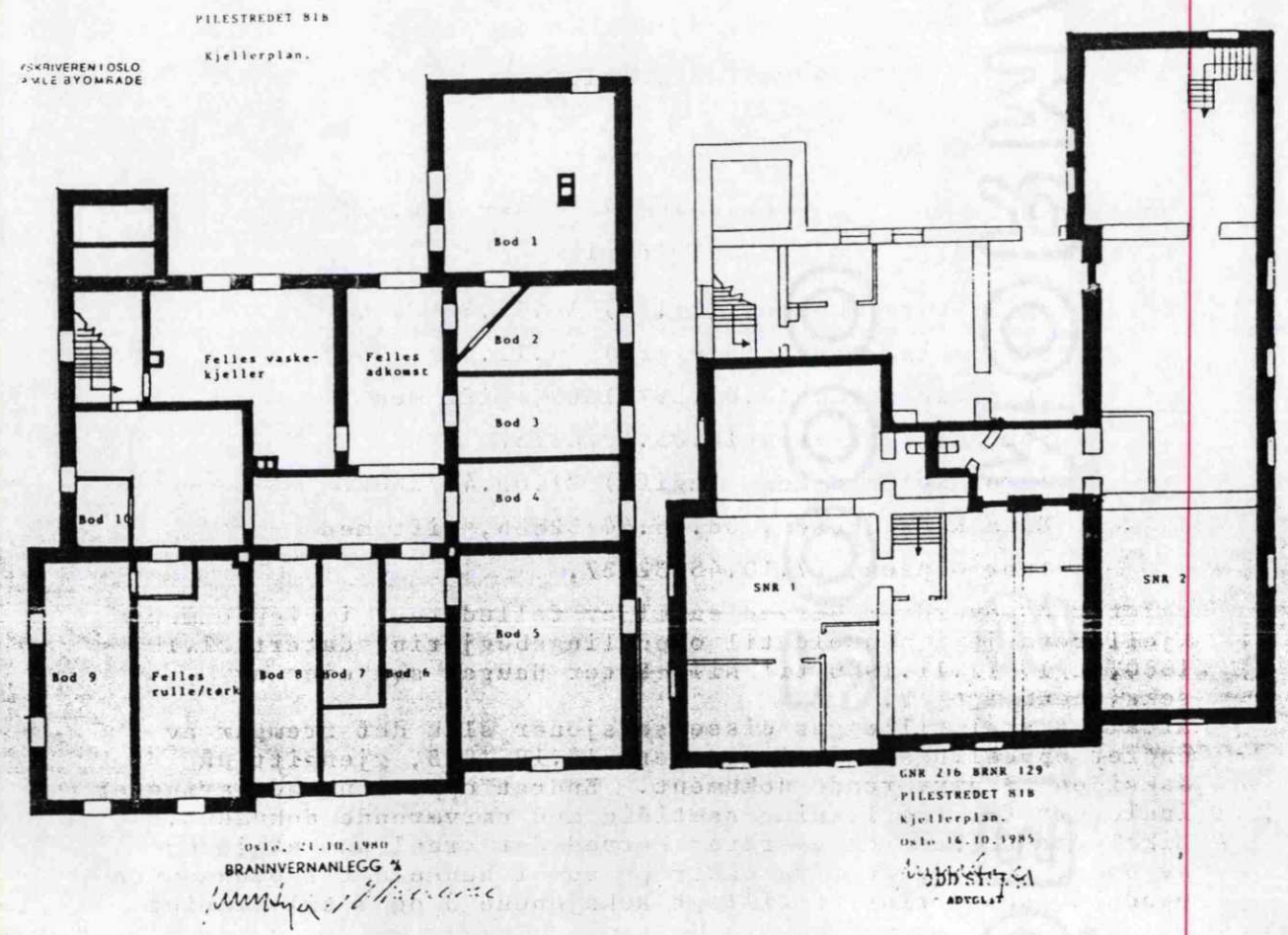
snr. 1 Nils-Peter Haugan, (ugift) 14.12.42/[redacted]
" 2 Nils-Peter Haugan, (ugift) 14.12.42/[redacted]
" 3 Unni Frantzen, 18.01.59/[redacted] gift med
Tor Åge Frantzen, 14.05.49/[redacted]
" 4 Åsrun Kolmannskog, (ugift) 21.05.40/[redacted]
" 5 Nina Kjos Jensen, 08.06.44/[redacted] gift med
Thor Jensen, 27.10.45/[redacted]

skjøter og overdrar herved endel av felledareal i eiendommens kjelleretasje i henhold til oppdelingsbegjæring datert 21.10. 1980, tgl. 12.11.1980 til Nils-Peter Haugan som eier av seksjonene 1 og 2.
Arealene skal tillegges disse seksjoner slik det fremgår av endret oppdelingsbegjæring datert 14.10.1985, gjengitt på baksiden av nærværende dokument. Endret oppdelingsbegjæring er innlevert for tinglysning samtidig med nærværende dokument.
Likeledes skjøtes og overdrar herved det areal som utgjøres av boder med inngang fra baktrapp som i henhold til ovennevnte oppdelingsbegjæring er tillagt seksjonene 3 og 4 til Sameiet.

Endelig skjøtes og overdras det areal i 2.etasje som i henhold til nevnte oppdelingsbegjæring er tillagt seksjon 2 til seksjon 3.

Samtlige overdragelser er vederlagsfrie og medfører ingen endring i noen seksjoners eierandel.

Av hensyn til beregning av dokumentavgift settes verdien av det areal som skal overdras fra seksjon 2 til seksjon 3 til kr. 50.000,-
De øvrige overdragelser gjelder bodareal uten verdi.



Oslo, 14.10. 1985.

Seksjon nr. 1 : Nils-Peter Haugan (ugift) 14.12.42/[redacted]
" 2 : Nils-Peter Haugan (ugift) 14.12.42/[redacted]

" 3: Unni Frantzen, 18.01.59/[redacted]
Tor Åge Frantzen, 14-05.49/[redacted]

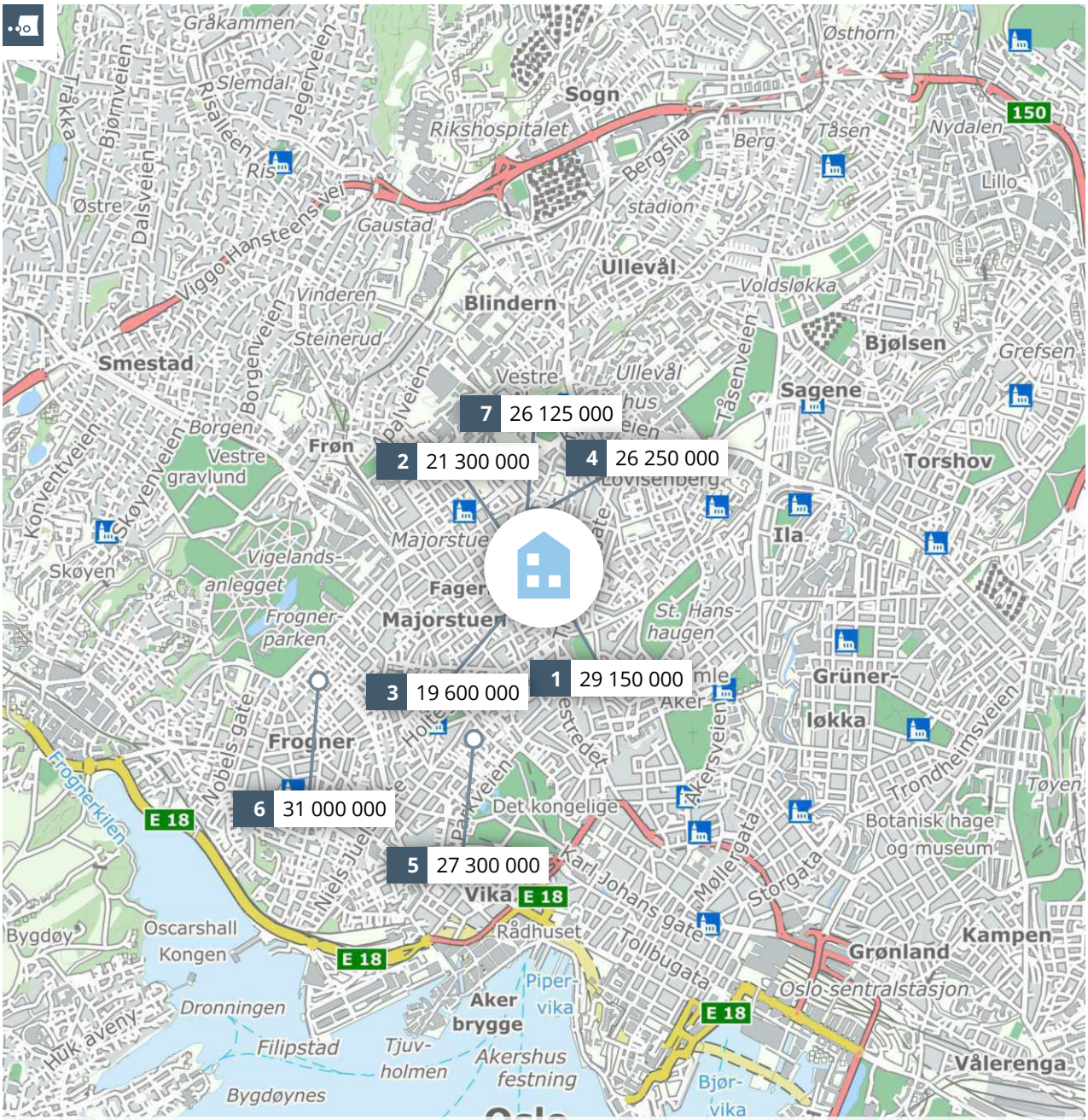
" 4: Åsrun Kolmannskog, (ugift) 21.05.40/[redacted]

" 5: Nina Kjos Jensen, 08.06.44/[redacted]
Thor Jensen, 27.10.45/[redacted]

Det attesteres herved at Nils-Peter Haugan, Unni Frantzen, Tor Åge Frantzen, Åsrun Kolmannskog, Nina Kjos Jensen og Thor Jensen har undertegnet ovenstående erklæring og at de er over 18 år.

Oslo, d.u.s.

ODD SYSE
ADV.



Meglers verdivurdering

PILESTREDET 81 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 20.08.2026

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: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Pilestredet 81 B, 0354 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1883

GNR 216 BNR 129 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 2

Verdivurdert til

27 500 000

-	27 500 000	155 367
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	177 m²	17 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						1883

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

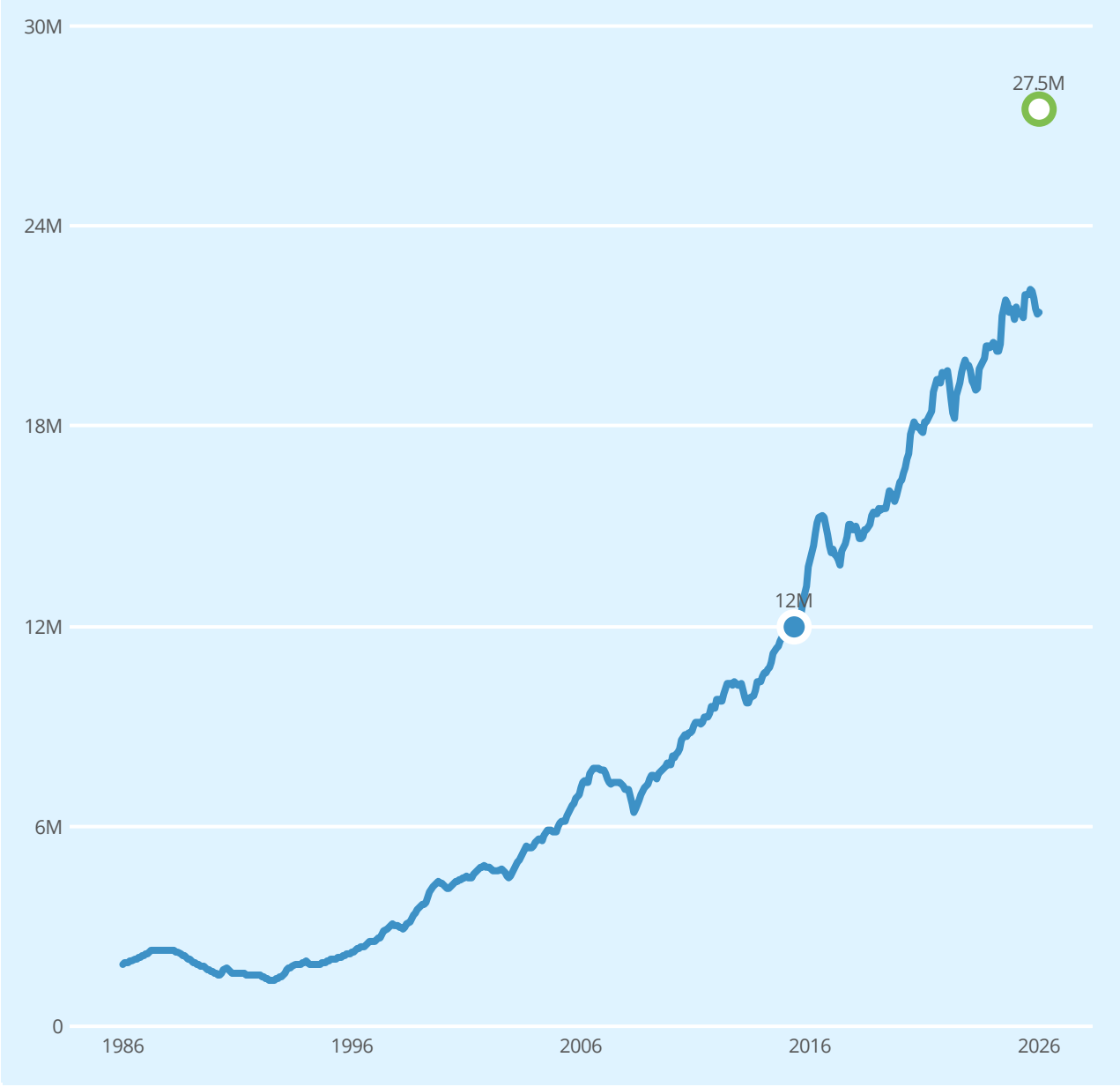
	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Pilestredet 81 B 194 m² 1883 2. etg 3 sov	27.08.2024	26 900 000	**29 150 000**	0	29 150 000	**150 258**
2	Fagerborggata 11 A 176 m² 1896 2. etg 3 sov	02.07.2026	23 500 000	**21 300 000**	0	21 300 000	**121 023**
3	Rosenborggata 22 178 m² 1893 2. etg 4 sov	05.11.2025	19 900 000	**19 600 000**	0	19 600 000	**110 112**
4	Wolffs gate 2 A 279 m² 1903 - etg 4 sov	20.10.2024	28 500 000	**26 250 000**	0	26 250 000	**94 086**
5	Oscars gate 39 204 m² 1886 2. etg 4 sov	03.06.2026	28 500 000	**27 300 000**	0	27 300 000	**133 824**
6	Nordraaks gate 15 176 m² 1892 1. etg 3 sov	25.03.2026	37 500 000	**31 000 000**	0	31 000 000	**176 136**
7	Fagerborggata 17 228 m² 1903 2. etg 5 sov	25.01.2024	27 500 000	**26 125 000**	0	26 125 000	**114 583**

Dette er et hjem med historie, men uten å være fastlåst i den. Klassiske kvaliteter er bevart, mens farger, materialer og selvsikre grep gir leiligheten en helt egen signatur. Leiligheten omfatter hele etasjeplanet, med balkong mot både øst og vest. Tre vakre oppholdsrom på rad mot Stensparken, bundet sammen av originale fløydører – med raus takhøyde, store vindusflater og et grønt utstyn. Her får du en bemerkelsesverdig ro midt i byen.

- Klassiske detaljer; fiskebensparkett, doble fløydører, stukkatur og rosetter
- Stort, herskapelig spisekjøkken med plassbygget innredning
- Integrerte hvitevarer, La Cornue komfyr, Quooker og benkeplate av marmor
- 2 baderom, et med badekar og dobbelservant
- Bod i baktrapp, innredet som vaskerom
- Medfølger garasjeplass i felles rekke

Salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum. PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. Etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet. I tillegg til standardisert verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til potensielle kjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, som oppdateres i sanntid. Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren. PrivatMegleren er heleid av Nordea. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.12.2015		10.12.2015	-	12 000 000	-	12 000 000	1
26.06.1987		26.06.1987	-	2 125 000	-	2 125 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Vesentlig oppgradert/rehab.

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

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 2 grunnkrets nå

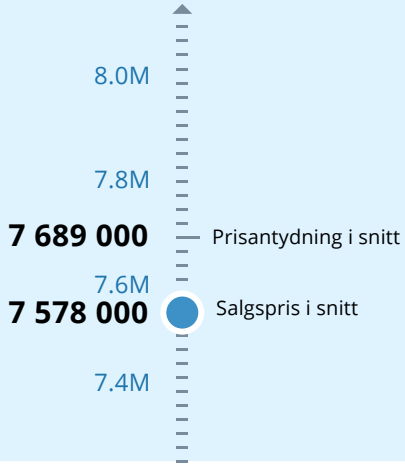
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

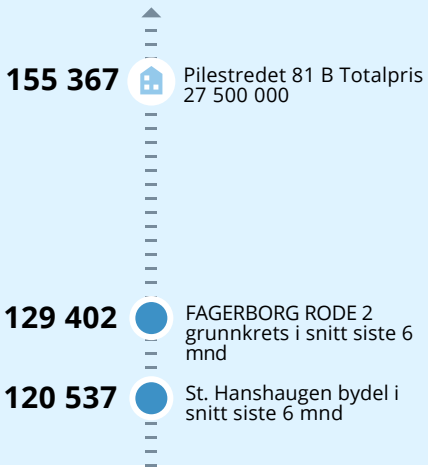
19
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



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 81 B, 0354 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 129, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260379

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@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.
