

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

## Sindre Holt

**Mobil** 412 87 165

**E-post** sindre.holt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 15 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 376 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 15 376 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 603,-  
**Selger:** Heidi Tandstad  
Geir Martinussen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1895  
**BRA-i/BRA Total** 123/123 kvm  
**Tomtstr.:** 1167 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 216, bnr. 146  
**Snr.** 6  
**Oppdragsnr.:** 1007260029

# Særegen toppleilighet over 2 plan i klassisk murvilla | Balkong | 3 sov | Vedovn | God takhøyde

Velkommen til Pilestredet 91B – en særegen og innholdsrik toppleilighet beliggende i en vakker murvilla fra 1895 på idylliske Fagerborg, med Stensparken som nærmeste nabo. Leiligheten går over to plan og byr på en spennende planløsning med flotte lysforhold, åpen forbindelse mellom etasjene og flere karakteristiske detaljer som synlige trebjelker, buede vinduer og god takhøyde. Boligen har romslige oppholdsrom, vedovn i stuen, hyggelig balkong med grønt utsyn, to bad og flere rom med fleksible bruksmuligheter.

Høydepunkter:

- Særegen toppleilighet over to plan
- God takhøyde (ca. 3 m)
- Store buede vindusflater
- Vedovn i stuen
- 3 soverom og flere disponible rom
- To bad
- Balkong
- Grønne og frodige omgivelser
- Hyggelig bakgård
- Gode rekreasjonsmuligheter
- Kort vei til Bogstadveien



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	74
Vedtekter .....	81
Meglerinfo .....	87
Protokoll årsmøte 2025.....	89
Regnskap .....	96
Tegninger ombygging loft.....	98
Ferdigattest ombygging loft.....	100
Reguleringskart.....	102
Nabolagsprofil.....	107
Budskjema .....	116

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 123 kvm

BRA totalt: 123 kvm

TBA: 5 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

3. etasje

BRA-i: 85 kvm Entré, stue, spisestue, bad, soverom, bod og kjøkken

99. etasje

BRA-i: 38 kvm Gang, to soverom, bad og to boder

### **TBA fordelt på etasje**

3. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Utgang fra stue i 3. Etasje til balkong.

Balkongen ble målt til ca 5 m<sup>2</sup>.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Øverste etasje har skråtak og arealer som ikke er måleverdige. Det kan forekomme avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler. Det er også en del skjevheter i gulvene, som utgjør at grensen for hvor fratrekkingen starter kan variere. Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler. Målingene er utført med aktsomhet, men variasjoner kan forekomme. Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

### **Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1167 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er meget pent opparbeidet felles hage med god plass til sittegrupper og grill. Solrikt med både forhage mot øst og skjermet bakhage mot vest. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

**Beliggenhet**

Pilestredet 91B har en attraktiv og sentral beliggenhet på Fagerborg – i overgangen mellom Majorstuen, Bislett og St. Hanshaugen. Her bor du i et etablert og etterspurt område med en svært god kombinasjon av rolige omgivelser og umiddelbar nærhet til byens mange tilbud.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av dagligvareforretninger som blant annet Coop Mega, Kiwi, Rema 1000 og Joker. Området er også kjent for sitt hyggelige kafé- og restaurantliv, med populære steder som Godt Brød, Kaffebrenneriet, Café Laundromat og Åpent Bakeri i kort gangavstand. Her ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag.

Fra boligen er det kort vei til Bogstadveien og Hegdehaugsveien – et av Oslos mest populære handelsområder – med et variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Området byr også på flere treningssentre og aktivitetstilbud, blant annet SATS Bislett, EVO, Fresh Fitness og Bislett Bad.

For rekreasjon og grønne omgivelser har du Stensparken som nærmeste nabo, samt St. Hanshaugen, Slottsparken og Frognerparken like i nærheten. Området byr på flotte turmuligheter, hyggelige grøntområder og gode møteplasser året rundt.

Fra boligen er det også gangavstand til blant annet OsloMet, Tannlegehøyskolen og Det juridiske fakultet, samt kort vei til Universitetet i Oslo på Blindern og Handelshøyskolen BI. Området har svært gode kollektivforbindelser fra både Bislett og Majorstuen med enkel adkomst til resten av byen via buss, trikk og T-bane.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av sentralt byliv og rolige, etablerte omgivelser – med et bredt servicetilbud, flotte grøntområder og det meste innen komfortabel rekkevidde.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fagerborggaten barnehage (0-5 år): ca. 0.3 km  
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år): ca. 0.3 km  
Rosenborg barnehage (1-5 år): ca. 0.6 km

Bolteløkka skole (1-7 kl.): ca. 0.7 km  
Marienlyst skole (1-10 kl.): ca. 0.9 km  
Majorstuen skole (1-10 kl.): ca. 1.3 km  
Fagerborg skole (8-10 kl.): ca. 0.5 km  
Kristelig gymnasium (8-10 kl.): ca. 0.9 km

### **Skolekrets**

Marienlyst skole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Trikk: Stensgata (Linje 17,18): ca. 0.5 km  
Buss: Stensgata (Linje 19N): ca. 0.5 km  
T-bane: Majorstuen: ca. 1.2 km  
Nationaltheatret stasjon: ca. 2.3 km  
Oslo S : ca. 3.9 km

### **Bygningssakkyndig**

Lars Erik Haga Kåsin

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er en murvilla fra 1895, oppført over tre etasjer og kjeller, med et delvis innredet loft. De bærende konstruksjonene er utført i betong og mur. Eiendommen er fundamentert på leirmasser. Grunnforholdene har over tid medført bevegelser i konstruksjonen.

Grunnmuren er konstruert i mur med en støpt såle.

Dreneringen antas å være fra byggeåret, og dens tilstand er begrenset kontrollert.

Veggkonstruksjonen består av bærende mur, med en pusset og malt fasade.

Takkonstruksjonen er et saltak med kryssende takflater, bygget som en trekonstruksjon og tekket med takstein.

Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag, i tråd med byggeårets praksis.

Vinduene i boligen har trerammer med koblet glass, mens takvinduer og kjøkkenvindu har trerammer med isolerglass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, mens balkongdøren har trerammer og isolerglass fra 1988.

Boligen har en balkong med utgang fra stuen, konstruert i stål med rekkverk i støpejern.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 1985.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

### **Innhold**

Leiligheten går over to plan og inneholder entré, kjøkken, spisestue, stue med utgang til balkong, bad, soverom og bod i hovedetasjen. I øvre etasje finner man gang/åpent areal mot spisestuen, to soverom, bad samt to boder/disponible rom.

Her får du romslige og særegne oppholdsrom med store buede vindusflater, god takhøyde og flotte lysforhold. Stuen har vedovn og utgang til balkong med grønt utsyn, mens spisestuen ligger i naturlig tilknytning til kjøkkenet og danner en hyggelig sosial sone i boligen.

I leilighetens øvre etasje får man en luftig atmosfære med synlige trebjelker, takvinduer og åpen forbindelse ned mot spisestuen. Etasjen inneholder to soverom, bad og flere disponible rom med fleksible bruksmuligheter.

### **Standard**

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### **- Utvendig - Vinduer**

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere vinduer fremstår med tilpasninger som normalt ikke er å anse som ordinære. Det er registrert at enkelte vinduskarmer er kappet/skråskåret, noe som tyder på gjentatte justeringer over tid for å opprettholde funksjon. Vinduet på kjøkkenet samt ett nordvendt vindu i stue er tregt å åpne og lukke. Eier opplyser at dette har vært et tilbakevendende problem, og at det har vært nødvendig med flere utbedringer gjennom årene. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen, hvor mindre setninger tilsynelatende fortsatt forekommer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det er registrert betydelig is- og rimdannelse på innsiden av vindusglass. Forholdet indikerer lav overflatetemperatur på glasset i kombinasjon med fuktig inneluft. Frost på innsiden vurderes å ha sammenheng med vinduenes isolasjonsevne og eventuelt redusert tetthet.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering. Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold

ikke alltid er synlige ved visuell befarings.

- Utvendig - Dører

Avvik: Dørene er over 20 år gammel og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Terrassen viser tegn til bruksslitasje som følge av klimapåkjenninger over tid.

Overflaten har partier med falmet eller slitt behandling, og det er stedvis synlige misfarginger og værmerker som er typiske for eksponering mot sol, regn og temperatursvingninger.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Eier opplyser at det, som følge av setningsskader i bygget, oppstår gjentakende sprekkdannelser i overflater på de samme områdene. Dette indikerer pågående bevegelser i konstruksjonen.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er registrert mangelfull og til dels uferdig utførelse i bodarealene.

Konstruksjoner fremstår som provisoriske med åpne bygningsdeler, utildekket isolasjon, synlige gjennomføringer og manglende innkledning. Utførelsen bærer preg av ikke å være ferdigstilt etter normal byggeskikk.

- Kjøkken - 3. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har synlig slitasje på fronter og skrog. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og overflatepreget bruksslitasje. Bruksfunksjonen er ikke nedsatt, og eventuelle tiltak bør vurderes ut fra kjøpers egne ønsker og estetiske preferanser.

- Kjøkken - 3. Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Det er registrert manglende tilluft i oppholdsrom.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: 1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

2) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

3) Eier opplyser at det pr.dd er en pågående vannlekkasje på loft (utetthet i yttertak).

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

4. Etasje/loft:

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 42 mm gjennom hele rommet i gang.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 45 mm gjennom hele rommet i soverom.

3. Etasje:

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 80 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 30 mm over to meter på kjøkken.

Det ble ved befaring registrert betydelige skjevheter og høydeavvik i gulvkonstruksjonene. Avvikene fremstår som større enn det som normalt kan forventes ut fra alminnelige toleransekrav, og påvirker både planhet og bruksegenskaper. Eier opplyser at boligen er fundamentert på leirmasser, og at grunnforholdene over tid har medført bevegelser i konstruksjonen. Slike masser kan være komprimerbare og setningsutsatte, særlig dersom fundamentering, drenering eller masseutskifting ikke er tilstrekkelig dimensjonert eller dersom grunnforholdene har endret seg.

Registreringene er basert på visuelle observasjoner og en overordnet kontroll. Det er ikke gjennomført konstruksjonstekniske beregninger som kan fastslå omfang eller hvorvidt forholdet er stabilt eller progressivt.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke tilfredstillende/manglende membran under badekar.

- Slipp i fuger i overgang vegg og gulv.

- Avvik i fallforhold sammenlignet med dagens krav.

- Bom i fliser.

- Det er ingen dreneringshull under toalett.

Rommet har ikke sluk i gulv, og avløp er kun ført i rør. Det er registrert synlig vann/fukt i bunnen av konstruksjonen ved rørføringer.

- Våtrom - Innredet loft > Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fravær av sluk innebærer at eventuelt lekkasje- eller sølevann ikke ledes bort på en kontrollert måte. Dette øker risikoen for vannspredning til tilstøtende konstruksjoner og kan medføre fuktskader før forholdet oppdages.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 3. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har kollektiv avtale med Telia, og TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Det medfølger ikke parkering.

Leiligheten ligger i et område med beboerparkering.

## **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige forsikring, polisenummer 80776480

## **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser høyeste årsmiddelverdi: 170 bequerel pr. kubikkmeter luft og høyeste måleverdi: 229 bequerel pr. kubikkmeter målt i kjeller og leilighet 1. etasje. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## **Diverse**

Leiligheten vil ikke bli ytterligere renholdt før overtagelse.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## **Energi**

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 15 000 000

### Omkostninger kjøper

15 000 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

375 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

376 390 (Omkostninger totalt)

388 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

391 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

15 376 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

15 388 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

15 391 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 4 937 473 for år 2024

## **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 13 482 104 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

15/100

### **Felleskostnader inkluderer**

Felles forsikring, kommunale avgifter, TV og internett, trappeevask, securitas, strøm fellesområder m.m.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 603

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Pilestredet 91

**Organisasjonsnummer**

927633078

**Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet Pilestredet 91 og har organisasjonsnummer 927633078. Eiendommen gnr 216 bnr 146 i Oslo kommune er oppdelt i 6 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 26. november 1986 og begjæring om reseksjonering vedtatt på sameiermøte og styremøte 4. mai 2015.

Eiendommen består av felles tomt med tre bygninger; et trehus – seksjon 1, en murgård – seksjon 2, 3, 4, 6 og en bakbygning – seksjon 7.

**Info fra styret:**

Det planlegges en større oppgradering av 91b. Det må skiftes tak og dreneres rundt bygningen. Eierne av 91b har allerede hatt møte og påregne egen finansiering av sin andel av kostnadene. Man er nå i dialog med byantikvaren og innhenter tilbud på oppdragene. Basert på foreløpige tilbud kan det ut til at totalkostnaden for oppgraderingen kan beløpe seg til et sted mellom 2-3MNOK.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ingen felles lån.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt etter forhåndsgodkjenning fra sameiet.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 216, bruksnummer 146, seksjonsnummer 6 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/216/146/6:

12.08.1884 - Dokumentnr: 990843 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1921 - Dokumentnr: 920645 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2026 - Dokumentnr: 243505 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS

Org.nr: 912 814 017

Elektronisk innsendt

26.11.1986 - Dokumentnr: 77289 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 13/100

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 7 SEKSJONER

29.06.2015 - Dokumentnr: 587591 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 15/100

Deler av fellesareal innlemmes i seksjon 2, 3, 4 og 6

Deler av fellesareal legges som tilleggsareal til seksjon 2, 3, 6 og 7

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger bygningsanmeldelse som omfatter våningshus m/veranda, datert 1884.

Det foreligger ekspedisjonsdokument som omfatter tilbygg til gml. våningshus, datert 1903.

Det foreligger approbasjon som omfatter innr. del av leilighet på loft, datert 31.12.1985.

Det foreligger ferdigattest som omfatter bruksendring av hems og bod til soverom, datert 07.04.2014.

Det foreligger ferdigattest som omfatter ombygging av loft, datert 07.04.2014.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan med formål "spesialområde - bevaring, byggeområde for boliger". Etter reguleringsbestemmelser S-2538, datert 08.05.1981.

Eiendommen er oppført på Gul liste og er kommunalt listeført som bygningslokalitet og enkeltminne, registrert av Byantikvaren i Oslo.

Pågående byggesaker i området:

Pilestredet 89 - innvendig rehabilitering av 2 skorsteiner

Saksnummer: 202603928

Siste bevegelse

Siste dok. 09.04.2026

### **Adgang til utleie**

Info fra styret:

Det er ingen enheter som i dag er fremleid. Dette må eventuelt godkjennes av styret.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 990 Digital annonsering
- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger 3 490,- per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr (maksimalt)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 170 850

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Sindre Holt

Eiendomsmegler/ Partner

sindre.holt@aktiv.no

Tlf: 412 87 165

**Ansvarlig megler bistås av**

Sindre Holt

Eiendomsmegler/ Partner

sindre.holt@aktiv.no

Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus

Eiendomsmeglerfullmektig

leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Tlf: 954 54 241

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

18.05.2026





3. Etasje  
Pilestredet 91B



Lars Erik Haga  
Takstingenør  
[www.taksator.no](http://www.taksator.no)

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















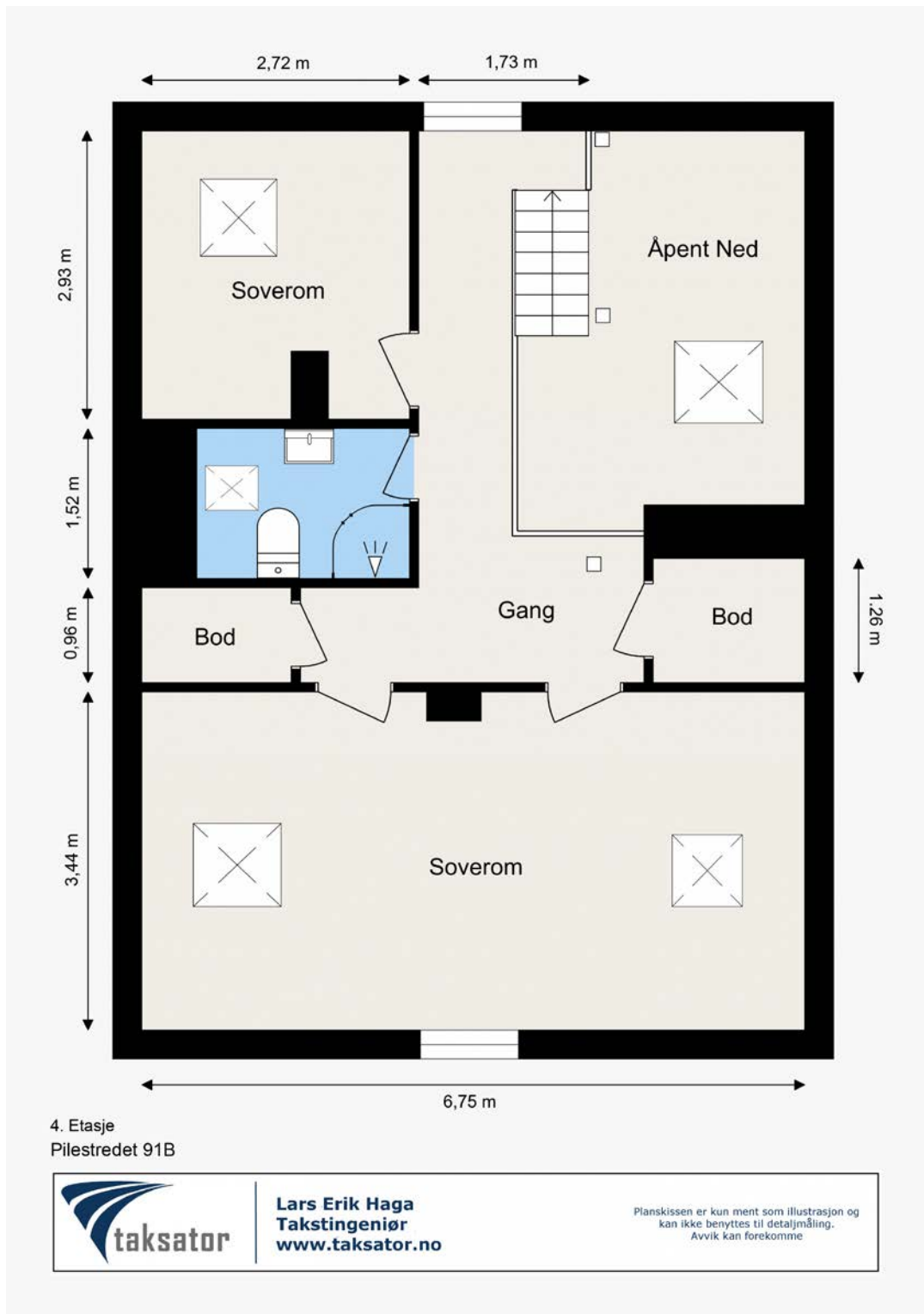












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Pilestredet 91 B, 0358 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 216, bnr. 146, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m<sup>2</sup> BRA-i: 123 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 22030-26063

Eiendomsverdi ref nr: BH1775

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref: Lars Erik Haga  
Kåsin



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



### Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin  
Uavhengig Takstingeniør  
leh@taksator.no  
970 45 940



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

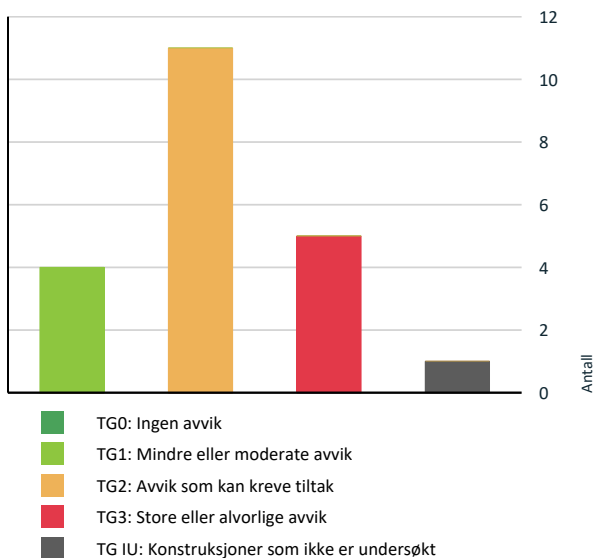
[Gå til side](#)

### Selveierleilighet i klassisk murvilla

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

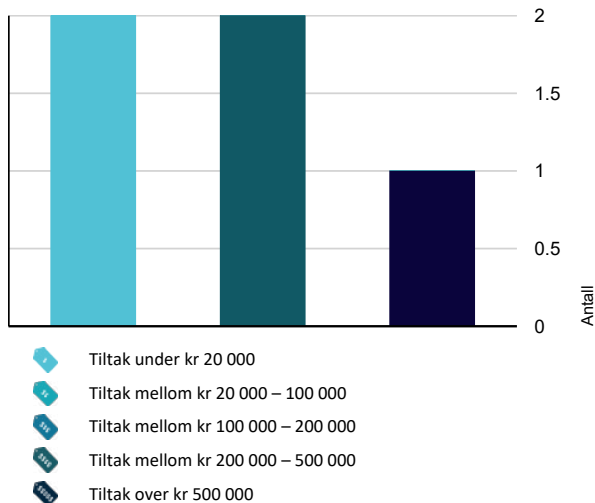
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelse er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av

# Sammendrag av boligens tilstand

eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.  
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet i klassisk murvilla

#### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Innredet loft > Bad > Generell** [Gå til side](#)


#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)


 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)


 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)


 **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


 **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

 Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET I KLASSISK MURVILLA



**Byggeår**  
1895

**Kommentar**  
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**  
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Se beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Salttak med kryssende takflater.

Tak (takkonstruksjon og taktekking) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden. Nødvendige sikringstiltak for sikker adgang til taket er ikke etablert.

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adgang til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takstein eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

Punktet omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak, leter og yttertekking. For deler av takkonstruksjonen og tekking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder i samsvar med NS 3600. Der alder på tekking og/eller undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
  - 1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
  - 2) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
  - 3) Eier opplyser at det pr.dd er en pågående vannlekkasje på loft (uttetthet i yttertak).

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Taktekkingen og undertaket har nådd en alder hvor svikt i materialer og detaljer må påregnes. Det er en pågående vannlekkasje på loft som bekrefter at yttertaket ikke lenger ivaretar sin tiltenkte funksjon som tilstrekkelig fuktsikring. Vedvarende vanninntrengning kan medføre oppfukning av isolasjon og trekonstruksjoner, med risiko for råte, soppvekst og redusert bæreevne over tid. Følgeskader kan også oppstå i underliggende bygningsdeler og innvendige overflater.

Det opplyses at forholdet er meldt til sameiet, da yttertak normalt omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Samtidig er undertegnede nødt til å bemerke forholdet da lekkasjen har direkte påvirkning på den aktuelle seksjonen, og dermed kan medføre både bygningsmessige og økonomiske konsekvenser for denne dersom tiltak ikke gjennomføres innen rimelig tid.

## Tiltak:

Det anbefales en snarlig og grundig teknisk vurdering av yttertak og undertak utført av kvalifisert fagkyndig for å avklare skadeomfang og riktig utbedringsmetode. Sameiet opplyses å være i prosess med å innhente priser og tilbud, samt at egne aktører allerede har foretatt vurderinger av forholdet.

Det er per nå ikke avklart om utbedringen kan begrenses til et lokalt tiltak, eller om alder og tilstand tilsier behov for en mer omfattende rehabilitering av taktekingen og eventuelt undertaket i sin helhet (anbefales uansett). Tidlig avklaring anbefales for å redusere risikoen for ytterligere skadeutvikling.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at oppgitt kostnadsestimat tar kun høyde for videre undersøkelser og bruk av fagkyndige, da skadeomfang og endelig tiltak ikke kan fastslås innenfor rammene av en nivå 1-undersøkelse. Undertegnende har ingen kjennskap til hvilken utbedringsmetode som legges til grunn, da det er en pågående sak.

Utskiftning av tak/undertak i sin helhet vil fort ligge i kostnadsestimatet 200.000 - 500.000 +, avhenge av hvilken aktør som benyttes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og koblet glass.  
Vinduene har høy alder.

Takvinduer & Kjøkken.  
Vinduer med trerammer og isolerglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

### Avvik:

Flere vinduer fremstår med tilpasninger som normalt ikke er å anse som ordinære. Det er registrert at enkelte vinduskarmer er kappet/skråskåret, noe som tyder på gjentatte justeringer over tid for å opprettholde funksjon. Vinduet på kjøkkenet samt ett nordvendt vindu i stue er tregt å åpne og lukke. Eier opplyser at dette har vært et tilbakevendende problem, og at det har vært nødvendig med flere utbedringer gjennom årene. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen, hvor mindre setninger tilsynelatende fortsatt forekommer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det er registrert betydelig is- og rimdannelse på innsiden av vindusglass. Forholdet indikerer lav overflatetemperatur på glasset i kombinasjon med fuktig inneluft. Frost på innsiden vurderes å ha sammenheng med vinduenes isolasjonsevne og eventuelt redusert tetthet.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterede forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Vedvarende bevegelser, selv i begrenset omfang, kan medføre kontinuerlig behov for justeringer og økt slitasje på vinduer, beslag og lukkemekanismer. Det kan også oppstå risiko for redusert tetthet mot vær og vind. Gjentatte tilpasninger kan indikere at konstruksjonen ikke er fullt stabilisert.

Dersom forholdet ikke følges opp, kan det over tid medføre redusert funksjon og økt risiko for ytterligere slitasje eller skader på bygningsdelen. Avhengig av utvikling og belastning kan dette påvirke komfort, energieffektivitet og vedlikeholdsbehov. Omfang og tidspunkt for eventuell forverring kan ikke fastslås på befaringsdag.

## Tiltak:

Videre justeringer eller utskifting kan bli nødvendig for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom årsaken er pågående setningsbevegelser, bør grunn- og fundamenteringsforhold vurderes før mer permanente tiltak gjennomføres, slik at man reduserer risikoen for gjentakende problemer.

Det anbefales å følge med på forholdets utvikling gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold.

Tiltak kan bli nødvendig dersom det oppstår funksjonssvikt, synlige skader eller andre endringer.

Ved behov bør nærmere vurdering eller utbedring utføres av fagkyndig person.

## Dører

### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).  
Døren har malt innside.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er over 20 år gammel og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Når dørene er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, må det påregnes at den har noe svakere isolerende egenskaper enn nyere dører. Over tid kan det også forekomme økt luftlekkasje og aldersrelatert slitasje, for eksempel i hengsler, låsemekanismer, pakninger, terskel og glass. På befaringstidspunktet vurderes døren å fungere som forutsatt.

#### Tiltak:

Døren bør følges opp gjennom normalt vedlikehold, herunder justering av beslag og kontroll av pakninger og terskel. Ved fremtidig rehabilitering eller dersom funksjon eller tetthet forringes, bør utskifting til nyere balkongdør vurderes.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- konstruksjoner.  
Balkongen er målt til ca 5 m<sup>2</sup>.

Rekkverk i støpejern.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 97 cm.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen viser tegn til bruksslitasje som følge av klimapåkjenninger over tid. Overflaten har partier med falmet eller slitt behandling, og det er stedvis synlige misfarginger og værmerker som er typiske for eksponering mot sol, regn og temperatursvingninger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Bruks- og værslitasje gir redusert overflatebeskyttelse og gjør materialene mer utsatt for fuktopptak og videre nedbrytning. Uten vedlikehold kan slitasjen tilta og medføre kortere intervaller mellom nødvendige utbedringer.

### Tiltak:

Det anbefales rengjøring og ny overflatebehandling for å gjenopprette beskyttelsen mot værpåvirkning.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Murvilla fra 1895, oppført over 3 etasjer og kjeller, samt delvis innredet loft.

Bygning oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Fasaden er pusset og malt.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Saltak trekonstruksjon tekket med takstein.

Grunnmur i mur og støpt såle.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1895, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse

Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers heltre og belegg.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

# Tilstandsrapport

Ellers glatte, malte veggflater og panel.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater og takess.

3.Etasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3 m.

4.Etasje:

Takhøyden ble i repo/gang ved trapp målt til ca. 3,62m (på det høyeste).

Etasjen har skråtak og delvis lav takhøyde.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis gjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badrom er vurdert separat under punktet "Badrom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Eier opplyser at det, som følge av setningssskader i bygget, oppstår gjentakende sprekkeformasjoner i overflater på de samme områdene. Dette indikerer pågående bevegelser i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom pr etasje).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

#### 4. Etasje/loft:

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 42 mm gjennom hele rommet i gang.  
Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 45 mm gjennom hele rommet i soverom.

#### 3. Etasje:

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 80 mm gjennom hele rommet i stuen.  
Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 30 mm over to meter på kjøkken.

#### Avvik:

Det ble ved befaring registrert betydelige skjevheter og høydeavvik i gulvkonstruksjonene. Avvikene fremstår som større enn det som normalt kan forventes ut fra alminnelige toleransekrav, og påvirker både planhet og bruksegenskaper. Eier opplyser at boligen er fundamentert på leirmasser, og at grunnforholdene over tid har medført bevegelser i konstruksjonen. Slike masser kan være komprimerbare og setningsutsatte, særlig dersom fundamentering, drenering eller masseutskifting ikke er tilstrekkelig dimensjonert eller dersom grunnforholdene har endret seg.

Registreringene er basert på visuelle observasjoner og en overordnet kontroll. Det er ikke gjennomført konstruksjonstekniske beregninger som kan fastslå omfang eller hvorvidt forholdet er stabilt eller progressivt.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Andre tiltak:

##### Konsekvens:

Skjevheter i gulv kan indikere setningsskader eller bevegelser i byggegrunnen. Dersom bevegelsene fortsatt pågår, kan dette medføre økt belastning på bærende konstruksjoner og videre føre til følgeskader som rissdannelser, deformasjoner i vegger og etasjeskillere, dør- og vindusproblemer samt skade på tekniske installasjoner. Alle overnevnte er faktiske forhold i boligen.  
Forholdet kan også ha betydning for bygget fremtidige vedlikeholdsbehov.

Uten nærmere undersøkelser foreligger det usikkerhet knyttet til utvikling og eventuelt utbedringsomfang.

##### Tiltak:

Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere av kvalifisert fagkyndig, eksempelvis geotekniker og/eller ingeniør med kompetanse innen setningsproblematikk. Videre vurderinger bør omfatte kontrollmålinger (nivellering), vurdering av fundamentering samt analyse av grunnforholdene for å avklare om bevegelsene er aktive eller har stabilisert seg.

Eventuelle tiltak må prosjekteres på bakgrunn av faglige undersøkelser.

Aktuelle tiltak kan variere fra overvåking med måleprogram til omfattende stabiliserende tiltak som fundamentforsterkning eller grunnforbedring.

Det presiseres at registrerte avvik er basert på en tilstandsvurdering utført uten inngrep i konstruksjonen, og at endelig årsak og tiltaksbehov ikke kan fastslås innenfor rammen av denne rapporten.

Forholdet kan (og vil) medføre betydelige kostnader dersom utbedring skal gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Frittstående vedovn i stuen.

Vedovnen står på en sort stålplate som fungerer som en gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske.

### Eier opplyser:

"Ny innsats i pipeløp montert ca 2005 etter pålegg fra kommunen."

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Brennbar materiale plassert nærmere enn anbefalt avstand fra sotluke/feieluke gir økt risiko for varmepåvirkning og antennelse. Forholdet kan dermed medføre forhøyet brannrisiko.

### Tiltak:

Det anbefales å fjerne eller flytte brennbar materiale slik at nødvendige sikkerhetsavstander opprettholdes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Ståltrapp mellom etasjene.  
Treverk i inntrinn.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder. Trappen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte og glatte, malte innerdører.

Normal og forventet bruksslitasje.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen har to boder i loftetasjen;

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Avvik:

Det er registrert mangelfull og til dels uferdig utførelse i bodarealene. Konstruksjoner fremstår som provisoriske med åpne bygningsdeler, utildekket isolasjon, synlige gjennomføringer og manglende innkledning. Utførelsen bærer preg av ikke å være ferdigstilt etter normal byggeskikk.

**Konsekvens/tiltak**

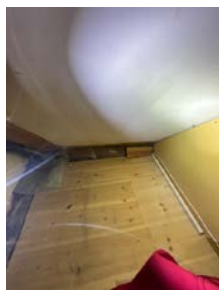
- Tiltak:

Konsekvens:

Uferdige og åpne konstruksjoner øker risikoen for fuktinntrengning, kondens og påfølgende skade på materialer. Dette kan over tid medføre redusert levetid på bygningsdelene. Manglende lukking av konstruksjoner kan også påvirke brann- og lydmessige egenskaper, samt gi økt risiko for luftlekkasjer og varmetap.

Tiltak:

Konstruksjonene bør ferdigstilles i henhold til anerkjent byggeskikk, med korrekt innkledning, tetting av gjennomføringer og nødvendig fuktsikring.



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

**TG 3** Generell

**Beskrivelse**

Bad bygget i forbindelse med totalrenovering av leilighet og godkjent i 1986.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og underlaget er sikret med metoder som er mangelfulle i følge dagens krav.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Følgende er blant annet registrert (avvik):

# Tilstandsrapport

- Rommet har ingen tilluft.
- Riss i fuger
- Rommet har ikke tilfredstillende/manglende membran under badekar.
- Slipp i fuger i overgang vegg og gulv.
- Avvik i fallforhold sammenlignet med dagens krav.
- Bom i fliser.
- Det er ingen dreneringshull under toalett.
- Rommet har ikke sluk i gulv, og avløp er kun ført i rør. Det er registrert synlig vann/fukt i bunnen av konstruksjonen ved rørføringer.

#### Konsekvens (sistnevnte avvik):

Fravær av sluk innebærer at eventuelt lekkasje- eller sølevann ikke ledes bort på en kontrollert måte. Dette øker risikoen for vannspredning til tilstøtende konstruksjoner og kan medføre fuktskader før forholdet oppdages.

#### Tiltak (sistnevnte avvik):

Det anbefales å etablere sluk eller annen dokumentert løsning for sikker bortledning av vann

#### Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromsilikon for å hindre fuktinntrengning.

#### Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 3. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført da baderommet har vesentlige avvik og allerede er tilstandsvurdert til TG 3. På bakgrunn av synlige symptomer og generell tilstand vurderes det som åpenbart at våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet. Ytterligere undersøkelser, som hulltaking, anses derfor unødvendig, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2.

Dusjsonen grenser også mot fellesareal/yttervegg av seksjonen, hvor området ikke egner seg for hulltaking.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk med Protimeter SM i dusjsonens vegger ved befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

## INNREDET LOFT > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Bad bygget i forbindelse med totalrenovering av leilighet og godkjent i 1986

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og underlaget er sikret med metoder som er mangelfulle i følge dagens krav.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Følgende er blant annet registrert (avvik):

- Rommet har ingen tilluft.
- Sprukket flis.
- Slipp i fuger i overgang vegg og gulv.
- Avvik i fallforhold sammenlignet med dagens krav.
- Bøim i fliser.
- Det er ingen dreneringshull under toalett.
- Rommet har ingen sluk - kun ført avløp fra dusj.

Konsekvens (sistnevnte avvik):

Fravær av sluk innebærer at eventuelt lekkasje- eller sølevann ikke ledes bort på en kontrollert måte. Dette øker risikoen for vannspredning til tilstøtende konstruksjoner og kan medføre fuktskader før forholdet oppdages.

Tiltak (sistnevnte avvik):

Det anbefales å etablere sluk eller annen dokumentert løsning for sikker bortledning av vann

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.

# Tilstandsrapport

- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## INNREDET LOFT > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.

Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.

Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken bygget i forbindelse med totalrenovering av leiligheten - 1986 HTH kjøkken, i følge eier.

Kjøkkenet holder en normal standard, sett opp mot alder.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Heltre benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser på vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og kjøleskap (benkhøyde).

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

# Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.  
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har synlig slitasje på fronter og skrog. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og overflatepreget bruksslitasje. Bruksfunksjonen er ikke nedsatt, og eventuelle tiltak bør vurderes ut fra kjøpers egne ønsker og estetiske preferanser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Innredningen vurderes som fullt funksjonell. Eventuelle avvik påvirker i hovedsak det visuelle uttrykket, og har ikke betydning for bruk eller teknisk funksjon.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd av funksjonelle hensyn. Eventuelle utbedringer kan vurderes ut fra kjøpers estetiske preferanser og forventninger til overflatekvalitet, for eksempel som del av oppgradering eller oppussing.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Konsekvens:

Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:

Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Felles rørføringer kan være i dårligere forfatning enn internt i leiligheten.

# Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.

## Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktproblemer.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Det er registrert manglende tilluft i oppholdsrom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneløst klima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

## Tiltak:

Alle oppholdsrom skal ha tilluft/avtrekk.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

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

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

VVB er lokalisert i bod.  
Berederen er nylig satt inn ny.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.  
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.



## 1 TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.  
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## 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 bygningsakkyndig 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

Sikringssskap lokalisert i felles trappegang.  
Automatsikringer.  
Hovedsikring og fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**I forbindelse med ombygging i 1986.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**  
**I forbindelse med ombygging i 1986.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget er etablert i 1986 og er utført etter datidens regelverk, materialvalg og tekniske løsninger. Anlegget har dermed en alder som overstiger normal anbefalt levetid for sentrale komponenter som kabler, koblingspunkter, vern og fordelingsutstyr. Over tid kan termisk belastning, mekanisk slitasje og materialtretthet føre til redusert isolasjonsmotstand, svekkede tilkoblinger og økt risiko for overgangsmotstand og varmgang.**

Videre tilfredsstillende eldre anlegg ofte ikke dagens krav til personsikkerhet, selektivitet, jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern. På denne bakgrunn anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll, inkludert målinger og termografering, for å avdekke eventuelle skjulte avvik, funksjonssvikt eller sikkerhetsmessige mangler som kan innebære økt risiko for brann eller elektrisk støt. Kostander knyttet til elektriske forhold kan være dyrbare dersom det skulle oppdages avvik.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Boligen er ifølge eier oppført på leirmasser. Leire kan ha varierende bæreevne og være utsatt for kompresjon og setninger, spesielt ved belastningsendringer, varierende grunnvannsnivå eller utilstrekkelig fundamentering.

Ved befaring ble det registrert flere forhold som er forenlige med setningsrelaterte bevegelser i byggegrunnen. Dette omfatter blant annet betydelige skjevheter i etasjeskillere, sprekkdannelser i vegger som fremstår å ha oppstått på samme eller tilsvarende steder over tid, samt vinduer og dører som ikke fungerer tilfredsstillende med hensyn til åpning og lukking. Sammenhengen mellom observasjonene og grunnforholdene er ikke teknisk verifisert, men forholdene gir indikasjoner på at det kan foreligge bevegelser i fundament eller underliggende masser.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner uten geotekniske undersøkelser, grunnboringer eller kontroll av fundamenteringsmetode. Årsaksforhold, omfang og utvikling kan derfor ikke fastslås innenfor rammen av denne tilstandsvurderingen.

#### Konsekvens:

Dersom byggegrunnen er setningsutsatt og bevegelsene fortsatt pågår, kan dette medføre ytterligere deformasjoner i konstruksjonen. Over tid kan slike bevegelser påvirke både bærende og ikke-bærende bygningsdeler, med økt risiko for konstruksjonsskader, funksjonssvikt i dører og vinduer, skjevhetsproblematikk samt følgeskader på tekniske installasjoner.

Forhold knyttet til byggegrunn kan være krevende og kostnadskreven å utbedre. Usikkerheten rundt stabilitet og videre utvikling kan også ha betydning for byggets verdi og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Betydelige kostander knyttet til forholdet må påberegnes.

Undertegnede tar ikke stilling (og skal ikke ta stilling) til hvem/hvordan sameiet fordeler kostnadene dersom det skal iverksettes tiltak.

#### Tiltak:

Det anbefales at byggegrunnen og fundamenteringsforholdene vurderes av geoteknisk sakkyndig. Aktuelle undersøkelser kan inkludere grunnboringer,

# Tilstandsrapport

vurdering av massenes beskaffenhet, kontroll av fundamenteringsløsning samt etablering av kontrollmålinger for å avdekke om setninger er aktive.

Videre håndtering og eventuelle stabiliserende tiltak må baseres på fagkyndige vurderinger. Tiltak kan variere fra systematisk overvåking til mer omfattende grunnforsterkende arbeider dersom det avdekkes behov.

Det presiseres at denne rapporten ikke omfatter geoteknisk prosjektering eller vurdering av byggegrunnens bæreevne. Endelig årsak til de registrerte forholdene samt anbefalte tiltak må derfor fastsettes gjennom særskilte faglige undersøkelser.

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

## 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 bygningsfagkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggtknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspåtlige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

# 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

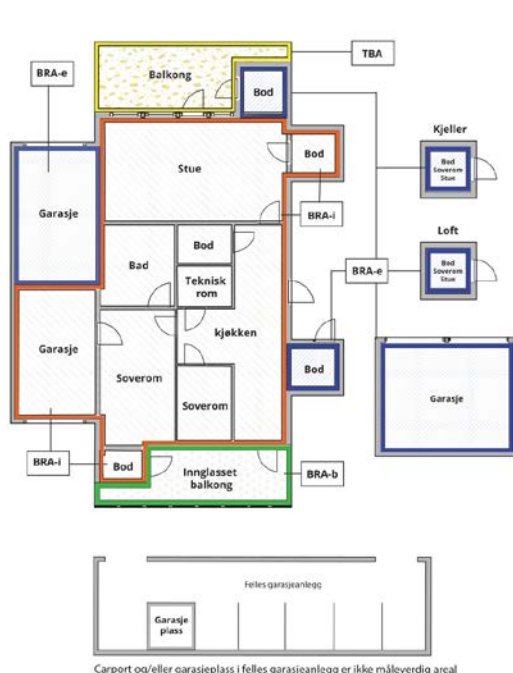
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Selveierleilighet i klassisk murvilla

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	85			85	5
Innredet loft	38			38	
<b>SUM</b>	<b>123</b>				<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>123</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, stue, spisestue, bad, soverom, bod, kjøkken		
Innredet loft	Gang, to soverom, bad, to boder		

### Kommentar

3.Etasje:

Entré, bad, soverom, bod, kjøkken, spisestue og stue.

4.Etasje (innredet loft):

To soverom, gang, to boder og bad.

Utgang fra stue i 3.Etasje til balkong.

Balkongen ble målt til ca 5 m<sup>2</sup>.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Det innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Øverste etasje har skråtak og arealer som ikke er måleverdige. Det kan forekomme avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler. Det er også en del skjevheter i gulvene, som utgjør at grensen for hvor fratrekke starter kan variere. Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler. Målingene er utført med aktsomhet, men variasjoner kan forekomme. Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier har oversendt følgende liste:

2014 Malt overflater på stue, kjøkken og gang. Arbeid utført av Geir Martinussen

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Heidi Tandstad	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	146		6	1167 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

#### Adresse

Pilestredet 91 B

#### Hjemmelshaver

Martinussen Geir, Tandstad Heidi

#### Kommentar

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Fellestomt: 1167 kvm.

Tomten er meget pent opparbeidet felles hage med god plass til sittegrupper og grill.  
Solrikt med både forhage mot øst og skjermet bakhage mot vest.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.  
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

### Tinglyste/andre forhold

Leiligheten er en del av Sameiet Pilestredet 91.

Sameiet består kun av 6 seksjoner, fordelt over tre bygninger som omfatter villa, trehus og stallbygning.

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.  
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Veletablert område med variert bebyggelse bestående av klassiske villaer og småhus fra 1880-1920 årene.

Murvilla fra 1895, oppført over 3 etasjer og kjeller, samt delvis innredet loft.

Bygning oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Fasaden er pusset og malt.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Saltak trekonstruksjon tekket med takstein.

Grunnmur i mur og støpt såle.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

Selgere

Heidi Tandstad

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1985
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Pilestredet 91B

0358 Oslo

0301-216/146/0/6



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Bad nede: Lekkasje ved montering av ny vaskemaskin februar 2026. Feilmontering begått av montør. Eventuelle lekkasjeskader undersøkt av spesialist fra Gjensidige og ikke funnet i denne sammenhengen. Men det ble derimot konstatert en tidligere vannskade under gulv ved vaskemaskin. Sprekk i flis bak toalett bad oppe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Inspektør/håndverker fra Gjensidige

**Beskrivelse av arbeidet:** Inspeksjon /undersøkelse av evt skade fra lekkasje

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

**Firmanavn:** Veiledning og godkjenning etter datidens regler av Plan - og bygningsetaten, arkitekt og rørlegger.

**Beskrivelse av arbeidet:** . Rørlegger gjorde de nødvendig rørrinnstallasjoner.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

**Beskrivelse av arbeidet:** Eier gjorde bygningsarbeidet. Badet ble bygget på en tidligere trappeavsats i «kjøkkentrappen».

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Juli 2023: lekkasje på tak inne i lite soverom oppe

September 2025: lekkasje på tak inne i lofthems-leilighet.

Stuevindu nord: «dårlig» ( mulig råte) vannbrett under vindu.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Taktekker

**Beskrivelse av arbeidet:** Lekkasje på tak juli 2023 utbedret av taktekker i samarbeid med Gjensidig forsikringselskap. Lekkasje på tak høst 2025: Sameiet har hatt flere taktekkere på befaring. Saken er under behandling og det planlegges å skifte tak høsten 2026..

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Råte i vannbrett (nedkant) av nordvindu stue.

På grunn av setningskader i huset er vinduer på kjøkken til tider vanskelige å få opp.

Kondens: rundt vindu soverom oppe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Snekker

**Beskrivelse av arbeidet:** Har et par ganger rettet opp vinduene på kjøkken.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Gulvene er generelt skjeve. - Setningskader har også ført til sprekker enkelte steder i tak og vegger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Overflatene har opp gjennom årene blitt malt og vedlikeholdt.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja



Sopp i kjeller ca år 2000. I kjellerbod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** Soppforsikringen

**Beskrivelse av arbeidet:** Skaden utbedret og behandlet av Soppforsikringen.

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Etter pålegg fra Oslo kommune måtte piper bygget før gitt årstall installere stålrør i hele pipen som brannverntiltak.

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Ettermontering av lys.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Bygget er fra 1890, og alle leilighetene har blitt bygget ut enten på loft eller ved en del av kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Alle utbygginger er godkjent av kommunen.

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Radonmålinger gjort for leilighet i første etasje.

Måleperioden: 11.06.2024 - 06.01.2025.

Målingene er analysert 17.01.2025.

Høyeste årsmiddelverdi: 170 bequerel pr. kubikkmeter luft.

Høyeste måleverdi: 229 bequerel pr. kubikkmeter målt i kjeller og leilighet 1. etasje.

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja



Tilstandsvurdering gjort februar 2026.

Inspeksjon av Gjensidige etter vannlekkasje tak 2023 og vannlekkasje bad februar 2026.

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Vedtak om skifte av tak høst 2026  
Plan om drenering rundt huset om ca 2 år

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Lite rundt vindu på soverom oppe: For å muliggjøre rask rømning ved en eventuell brann er «spilen» midt i vindu delvis saget over. Tanken var å kunne slå ut vindu for å komme seg ut og ned på verandaen.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET PILESTREDET 91**

Vedtatt i sameiermøte  
26. april 2012,  
senest revidert 11. november 2013, 4. mai 2015, § 1 og § 5 på årsmøte avholdt 16.2.2022

i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31 og 16. juni 2017 nr. 65

### **NAVN OG OPPRETTELSE**

Eiendommen gnr 216 bnr 146 i Oslo kommune er oppdelt i 6 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 26. november 1986 og begjæring om reseksjonering vedtatt på sameiermøte og styremøte 4. mai 2015.

Eiendommen består av felles tomt med tre bygninger; et trehus – seksjon 1, en murgård – seksjon 2, 3, 4, 6 og en bakbygning – seksjon 7.

### **1. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

Eiendommen består av felles tomt med tre bygninger; et trehus – seksjon 1, en murgård – seksjon 2, 3, 4, 6 og en bakbygning – seksjon 7.

Eier av seksjon 3, 4, og 6 har sammen eksklusiv bruksrett til en fellesgang på ca 3 kvm på loftet over seksjon 4 i andre etasje sør.

Krav til bod for eier av seksjon 2, 3, 4 og 6 er dekket av det areal den enkelte eier av seksjonen har eksklusiv bruksrett til.

Eier av seksjon 7 har eksklusiv bruksrett til del av skur i bakhagen, opprinnelig utedo, nå ombygd til bod tilknyttet soverom. Eier av seksjon 2, 3, 4 og 6 har eksklusiv bruksrett til resten av skuret.

Det er ikke knyttet særrettigheter til noen del av tomta / utearealet, jf likevel vedtektene punkt 2.

Når det gjelder oppbevaring av ved ute, må det skje i overenskomst med sameiets styre.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten sameiets forhåndsgodkjenning.

Inn til eiendommen fra Pilestredet er det tre inngangsporter til felles avbenyttelse, en i søndre, en i nordre og en foran murgårdens inngang.

Felles søppel- og papirdunker er plassert på eiendommens søndre og nordre del, i hjørnene mot Pilestredet og naboeiendommene.

Det er flere gangveier på eiendommen:

- fra søndre port og til trehuset og bakbygningen
- forbi trehuset og murgården på forsiden med fortsettelse til boden i bakgården samt til søppel- og papirdunker mot nord og til nordre port
- fra murgårdens inngang og vinkelrett mot Pilestredet

Gangveiene er til felles avbenyttelse og skal holdes åpne for ferdsel, om vinteren ved brøyting.

Beskjæring og eventuell trefelling skal på forhånd tas opp med alle sameiere. Dersom det er innsigelser eller uenighet, skal slike spørsmål behandles i styret, som kan gjøre vedtak om utførelse og utpeke ansvarshavende.

## 2. VEDLIKEHOLD OG FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter fordeles ut fra eierbrøker. Eierne i de respektive bygningene besørger og bekoster blomsterbed inntil husene. Plenklipping, måking, strøing besørger og bekostes slik at eierne av hver bygning har ansvar for naturlig tiliggende områder, dog slik at arbeidet utføres etter behov også av andre seksjonseiere.

Det innvendige vedlikehold og eventuell modernisering av den enkelte seksjon ordnes og bekostes direkte av den enkelte seksjonseier.

Det ytre og indre vedlikehold av murgården besørger og bekostes av seksjonseierne i murgården.

Det ytre og indre vedlikehold av trevillaen og sidebygningen besørger og bekostes av seksjonseierne i disse bygningene.

Hver sameier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre eierseksjoner, eller ulempe for andre sameiere.

Barn kan leke fritt på hele eiendommen.

Langs vegg mellom murbygning og trebygning skal det holdes åpent, slik at det er mulig for sameiere å passere foran trebygningen. Åpningen skal være ca. 100 cm (heretter «Passasjen»). Ferdsele skal imidlertid begrenses til tilfeller med praktisk behov, og det skal også da vises tilbørlig hensyn til beboerne i trebygningen.

Eier av seksjon 1 skal til enhver tid sørge for at Passasjen holdes åpen, og skal om vinteren sørge for snømåking. Dersom eier av seksjon 1 ikke besørger snømåking kan enn annen seksjonseier besørge snømåkingen. Eier av seksjon 1 kan også velge om det skal legges heller eller beholdes som gress der Passasjen er.

All vegetasjon mellom Pilestredet og trehuset skal i hovedsak beholdes og være av samme art og karakter som i dag. Det samme gjelder for vegetasjon mellom trehuset og Pilestredet 89. Lys til og utsyn fra bakbygningen skal ikke forringes i forhold til i dag.

Alle faste installasjoner (huske, sykkelstativ og vedbod) skal beholdes som i dag. Eier av seksjon 1 kan ikke gjøre endringer uten samtykke av styret.

Eier av seksjon 1 skal ha ansvar for gressklipp, beskjæring og annet stell og vedlikehold av den del av hagen som ligger nærmest trebygningen. Eier av seksjon 1 kan ikke gjennomføre større endringer uten samtykke fra de øvrige sameierne. Hagen og installasjoner skal til enhver tid være velstelt.

Eier av seksjon 1 bærer alene kostnadene til stell m.v. av den del av hagen som ligger nærmest trebygningen, og kan ikke belastes for kostnader til stell av andre deler av eiendommens hage. Dette omfatter likevel ikke vedlikehold av gjerder.

Eier av seksjon 1 skal alltid holde gangveg på siden av trebygningen godt åpen ved beskjæring, og skal også ta seg av snømåking så langt gangvegen er felles for trebygningen og bakbygningen.

Oslo kommune kan fastsette offentlige avgifter særskilt for seksjon 1 og seksjon 7. Disse kostnader blir da særkostnader for disse seksjonene.

### **3. LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

### **4. SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme på sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
4. Valg av styreleder.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Likt antall stemmer skal anses som beslutning om at det ikke skal fattes noe vedtak i saken, men at saken skal tas opp ved avstemming på nytt sameiermøte.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Ved salg av en seksjon skal eventuelle klager rettes mot selger og er sameiet uvedkommende.

## **5. STYRET**

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av styret. Det skal utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Det kan velges styremedlemmer i tillegg til en representant for hver seksjon. Styremedlem eller styreleder trenger ikke å være seksjonseier.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styreleder har rett og plikt til å iverksette vedtak fattet i styremøte eller i sameiermøte med mindre andre personer er utpekt til oppgaven.

## **6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og tiltak av lignende art, skal skje etter en samlet plan og vilkår vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeid og bygningsmessige endringer som ikke utføres i henhold til denne bestemmelse, skal anses som vesentlig mislighold etter kapittel 8 i vedtektene.”

## **7. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## **8. MISLIGHOLD**

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **9. FRAVIKELSE**

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

## **10. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **11. FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret inngår avtale med forretningsfører.

## **12. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## **13. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

### Styreleder:

Dag Stadheim  
Advokat MNA  
Advokatfirmaet Stadheim  
Åsenveien 10 B, 1443 Drøbak  
Tel.: +47 97 17 84 05  
[dag@stadheim.no](mailto:dag@stadheim.no)

### Informasjon om eiendommen:

GNR: 216

BNR: 146

SNR: 1, 2, 3, 4, 6 og 7.

Kommune: Oslo kommune.

Sameiet org.nr. 927633078

Tomten er eiet.

Har sameiet mottatt nabovarsel?

- Sameiet har mottatt varsel av Heidi Tandstad om at seksjon 6 vurderes solgt. Hvis dette punktet gjelder nabovarsel for andre forhold, bes det at dette presiseres.

Foreligger det ferdigattest?

- Se vedlegg.

Følger det særskilte forpliktelser til denne seksjonen?

- Det er ingen særskilte forpliktelser utenom vedtektene våre.

Forsikring for sameiet: Gjensidige forsikring, polisenummer 80776480

Har sameiet hussoppforsikring?

- Nei, men sameiet jobber for tiden med å skaffe dette.

Medfølger det parkering eller garasjeplass?

- Nei. Beboerparkering i gata.

Er det mulig for el-lading i samiet?

- Nei. Men det er offentlige ladeplasser rett utenfor eiendommen.

### Dyrehold

Er dyrehold tillatt?

- Det er ikke tillatt å holde husdyr uten sameiets forhåndsgodkjenning. To av dagens seksjoner har katt.

### Fremleie/godkjennelse

Er fremleie tillatt?

- Er ingen enheter som i dag er fremleid. Dette må eventuelt godkjennes av styret.

#### Vilkår for fremleie?

- Er ingen enheter som i dag er fremleid. Dette må eventuelt godkjennes av styret.

#### Lån, andel fellesgjeld og formue

- Sameiet har ingen fellesgjeld eller formue.

#### Felleskostnader og andre kostnader

- Fellesutgifter pr mnd. 4603,-
- Restanse, nei
- Forfallsdato, første i hver måned
- Fellesutgifter pr mnd gjelder for hele 2026. Prisjustering hvert år
  - o Fellesutgiftene dekker forsikring, kommunale avgifter, TV og internett (Telia), trappevask, securitas og strøm fellesområder.

#### Poster til skattemeldingen

- Ingen poster

#### Gebyr

- Ikke som jeg vet om.

#### Andre viktige opplysninger

- Det planlegges en større oppgradering av 91b. Det må skiftes tak og dreneres rundt bygningen. Eierne av 91b har allerede hatt møte og påregne egen finansiering av sin andel av kostnadene. Man er nå i dialog med byantikvaren og innhenter tilbud på oppdragene. Basert på foreløpige tilbud kan det ut til at totalkostnaden for oppgraderingen kan beløpe seg til et sted mellom 2-3MNOK.

**Protokoll**  
**fra**  
**Ordinært Årsmøte for 2025 i Sameiet Pilestredet 91**

avholdt 25. februar 2025

**1. Konstituering**

a) Møtet ble avholdt i Frognerveien 10 i Oslo; godkjent av alle, og møtet ble erklært lovlig satt.

b) Seksjonene var representert ved:

1 :Marius Kopperud – til stede

2: Trygve Holm-Glad, - til stede

3: Håvard Jensen – til stede

4: Kirsti Albert – Fullmakt Dag Stadheim

6: Geir Martinussen – til stede

7: Espen Bille Michaelsen – til stede

Videre møtte styreleder Dag Stadheim – til stede

c) Innkallingen ble godkjent.

d) Dag Stadheim ble valgt til møteleder.

e) Håvard Jensen ble valgt til referent. Marius Kopperud ble valgt til å medundertegne protokollen.

f) Dagsorden ble godkjent.

## 2. Gjennomgang av styrets årsberetning for 2024

Årsberetningen ble enstemmig godkjent og ble signert ved sirkulasjon.

## 3. Behandling av årsregnskap 2024

Årsregnskapet ble godkjent.

Det ble vedtatt 5 mot 1 stemme at sameiet bytter til ekstern regnskapsfører. Saken kunne behandles til tross for at den ikke stod på dagsorden ettersom representant fra alle seksjoner var representert på årsmøtet og alle samtykket til at saken ble behandlet. Vedtaket omfatter at dersom det ikke kommer inn andre bedre tilbud innen 12. mars 2025, så har Dag Stadheim fullmakt til å akseptere tilbud på regnskapsføring fra Norsk Eiendomsforvaltning v/Espen Riis Johannesen, pålydende 25.000 kr per år inkludert merverdiavgift.

## 4. Forslag om endring av fordelingsnøkkelen og fordeling av fellesutgifter for 2025

Forslag om ny fordeling av fordelingsnøkkel fikk ikke tilslutning.

Følgende forslag ble enstemmig vedtatt:

Kaja/Espen: kr 2953, økes til 3042

Marius kr 2904, økes til 2991

Agnete/Trygve: 3665, økes til 3775

Maren/Håvard: 6471, økes til 6665

Kirsti 3665, økes til 3775

Heidi/Geir 4181 - økes til 4306

**Merk! Fellesutgiftene ble i møtet besluttet økt med ytterligere 3% grunnet inndekning av regnskapsførsel.**

## 5. Spørsmål om honorar til styremedlemmene for 2024

Det utbetales ikke honorar til styremedlemmer.

## 6. Radongass

Sameiet tar saken til orientering og gir styret fullmakt til å behandle saken videre.

## 8. Valg av styremedlemmer og styrets leder

Årsmøtet valgte enstemmig følgende personer til styret i sameiet:

Marius Kopperud som representant fra seksjon 1 valgt for 2 år.

Trygve Holm Glad som representant fra seksjon 2 valgt for 2 år.

Håvard Jensen som representant fra seksjon 3 valgt for 2 år.

Kirsti Albert som representant fra seksjon 4 valgt for 2 år.

Geir Martinussen som representant fra seksjon 6 valgt for 2 år.

Espen Michaelsen som representant fra seksjon 7 valgt for 2 år.

Dag Stadheim valgt som styremedlem og deretter som styrets leder for ett år.

### 9. Vedlegg

- styrets årsberetning for 2024

- regnskapsoversikt for 2024



Marius Kopperud  
Seksjonseier og styremedlem



Håvard Jensen  
Referent, seksjonseier og styremedlem



Dag-Stadheim  
Styreleder og møteleder

## Årsberetning fra styret i Sameiet Pilestredet 91 for 2024

### STYRETS SAMMENSETNING

Sameiets styre består av en representant for hver seksjon i sameiet.

For 2024 har dette vært:

fra seksjon 1: Marius Kopperud,  
fra seksjon 2: Trygve Holm Glad  
fra seksjon 3: Håvard Jensen  
fra seksjon 4: Kirsti Albert  
fra seksjon 6: Geir Martinussen,  
fra seksjon 7: Espen Bille Michaelsen

### A. ORGANISERING AV SAMEIET

Møter, drift og forretningsførsel: Styret har ikke avholdt styremøter i løpet av styreperioden. Drift av sameiets eiendom skjer ved dugnad. Geir Martinussen fører regnskapet.

Overdragelser og fremleier: Det har ikke vært eierskifter eller fremleie i 2024.

Styret minner om at det av blant annet sikkerhetsmessige årsaker er viktig for styret å få beskjed før bruk overlates til andre, herunder nye leietakere, slik at vi alltid vet hvem og hvor mange som bebor hvilke leiligheter, og at vi vet hvor vi kan nå eier hvis det skulle være behov for det.

Juridiske andelseiere: Alle andeler har personlige eiere.

Virksomhetens art: Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for, seksjonseierne.

Forsikring: Seksjonene 2-7 har felles forsikring, seksjon 1 har egen forsikring. Seksjon 2-7 har dessuten hussoppforsikring gjennom Norsk Hussoppforsikring. Det har ikke vært større skader i 2024. Privat innbo, inventar og eiendeler må forsikres av den enkelte andelseier.

Ytre miljø: Sameiet driver ingen virksomhet som kan forurense det ytre miljø.

### B. STYRET HAR JOBBET MED FØLGENDE VIKTIGE SAKER I 2024:

Det har vært et rolig år for sameiet, og ingen saker av betydning er behandlet.

### C. REGNSKAP OG ØKONOMI

Økonomi: Driftsoversikten viser at samtlige eiere er a-jour med innbetaling av fellesutgifter for 2024.

Pr 31.12.2024. er det bokført bankinnskudd, stort kr 42,88 Fordeling på de enkelte seksjonene framgår av regskapsoversikten for 2024.

Fellesutgifter for 2024 utlignes etter de samme retningslinjer som i 2023.









Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styret mener at forutsetningen om fortsatt drift ligger til grunn for utarbeidelsen av årsregnskapet. Den forutsetningen er fortsatt til stede.

Det er i 2024 utbetalt godtgjørelse til sameiets eksterne styreledere med kr 14375,00 til Dag Stadheim.

Oslo, 25.02.2025

 Marius Kopperud Styremedlem	 Trygve Holm Glad Styremedlem	 Håvard Jensen Styremedlem	 Kirsti Albert Styremedlem	 : l. h. & fellesutgifter betalt
 Geir Martinussen Styremedlem	 Espen Bille Michaelsen Styremedlem	 Dag Stadheim Styreleder		29.2.2025

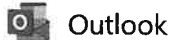
Sameiet Pilestredet 91

FULLMAKT

Undertegnede Kirsti Albert  
gir herved Dag Stadheim

fullmakt til å stemme på mine vegne på ordinært årsmøte den  
25. februar 2025 i Sameiet Pilestredet 91

Oslo, den 24.02 2024 <sup>5</sup> Kirsti Albert  
signatur



---

**Sv: Utkast til Årsberetning for Sameiet Pilestredet 91 for 2024**

---

**Fra** Geir Martinussen <geirmar@hotmail.com>

**Dato to.** 06.02.2025 22:34

**Til** Dag Stadheim <dag@stadheim.no>; havard.jensen@coop.no <havard.jensen@coop.no>

Hei igjen!

Etter ny kontakt m. Oslo Kommune og Gjensidige blir nok utgiftene litt høyere enn nevnt i vedlegget til e-posten nedenfor, som jeg sendte 4.2.

Ut fra det har jeg nå endret beregningene, som sannsynligvis gir riktige alternativer.

For alle: A, B og C blir totalutgiftene til Oslo Komm. Styreleder og Øk.ansvarlig: (ca) kr.158 400, dvs pr mnd: 13 200, som ut fra 1 nedenfor blir: M:kr.2 904, M/H:kr. 3 168, K/E, A/T og A/K: 1 717, H/G: 1 980. Ut fra 2: M:kr. og M/H:kr. 2 828.60, K/E, A/T, A/K og H/G: 1 885.70 Ut fra 3: blir det for samtlige: både M, M/H, K/E, A/T, A/K og H/G kr.2 200 pr. mnd.

For B og C: blir tot.utg. til Gjensidige og Hussoppfors. kr.68 328= pr.mnd:5 694, som blir for M/H:kr.1 750, hver av K/E, A/T og A/K kr.950, H/G: kr. 1 094 og for Telia: kr.17 220=1 435pr.mnd. som blir 287 for hver av de 5 leilighetene i B og C, Det blir ut fra 1: M/H:kr. 2 037, K/E, A/T og A/K: 1 237, H/G: 1 381. Ut fra 2 blir det for Gjensidige og Soppfors. M/H:kr. 1 554, K/E, A/T, A/K og H/G: 1 035, og inkl Telia blir det totalt. :M/H:1 841, K/E, A/T, A/K og H/G 1 322 Ut fra 3 blir det for alle 5, i B og C, å betale pr. mnd: (5 694+1 435):5= 1 425.80

For B blir totalutgiftene for strøm, Montenor og Securitas: kr.42 120=pr.mnd.3 510 tot. ut fra 1 blir mnd.utgiftene: M/H:kr.1 266, A/Tkr.712, A/Kkr.712, H/G: kr. 820 Ut fra 2 blir mnd.utgiftene M/H:kr.1 170, A/T, A/K og H/G: 780 Ut fra 3 blir mnd.utgiftene for hver leilighet i B: 877.50

For M blir mnd.utgiftene som regnet ut For alle, dvs tre alternativer.

For K/E blir mnd.utgiftene som regnet ut For alle + For B og C

For alle i B blir mnd.utgiftene som regnet ut For alle + For B og C og For B, \_\_\_\_\_

Om det er ønskelig? - kan jeg selvsagt regne ut alle alternativer for mnd.utgifter før møtet 25.2.

Skal jeg gjøre det? Eller kan vi gå ut fra at alle regner det ut?

Beste hilsen

Geir

---

**Fra:** Geir Martinussen <geirmar@hotmail.com>

**Sendt:** tirsdag 4. februar 2025 11:52

**Til:** Dag Stadheim <dag@stadheim.no>; havard.jensen@coop.no <havard.jensen@coop.no>

**Emne:** Sv: Utkast til Årsberetning for Sameiet Pilestredet 91 for 2024

# RESULTATREGNSKAP

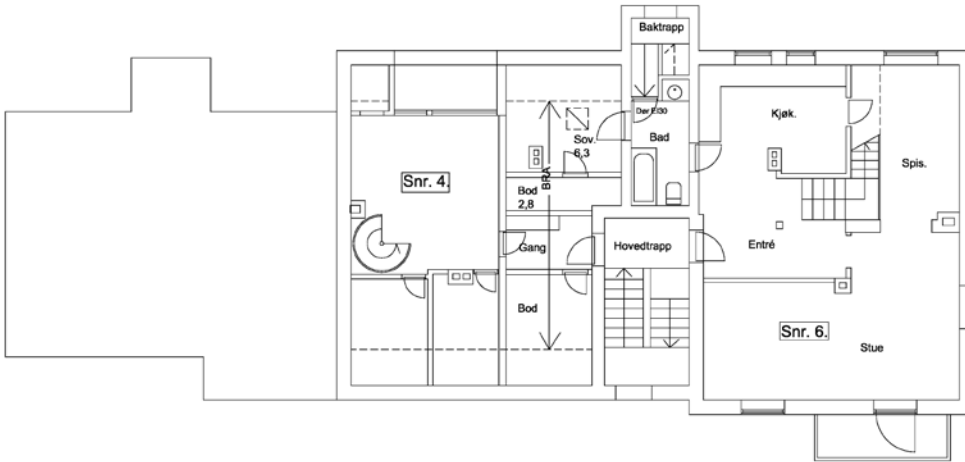
## Sameiet Pilestredet 91 c

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Noter	2025	2024
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		283 402	278 532
Annen inntekt - egenandel ved forsikring		12 000	
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>295 402</b>	<b>278 532</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Kommunale skatter og avgifter		118 830	127 920
Strøm		14 655	12 000
Montenorggruppen		12 922	18 000
Securitas		11 152	12 000
Telia TV og internett		11 724	17 212
Økonomiansvarlig		9 000	9 000
Styreleder Dag Stadheim		20 925	15 000
Forsikringspremie Gjensidige		29 213	60 800
Andre kostnader Gjekstad Rørlegger		8 500	6 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>236 921</b>	<b>278 532</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 481</b>	
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		23	
Annen finansinntekt - utbytte fra Gjensidige		5 939	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 962</b>	
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad			
Annen finanskostnad			
<b>Sum finanskostnader</b>			
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>5 962</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>64 443</b>	
<b>Ordinært resultat</b>		<b>64 443</b>	
<b>Årsresultat</b>		<b>64 443</b>	
<b>Disponering</b>			
Overføringer annen egenkapital		64 443	
<b>Sum disponert</b>		<b>64 443</b>	

# BALANSE

## Sameiet Pilestredet 91 c

EIENDELER	Noter	31.12.2025	31.12.2024
<b>Omløpsmidler</b>			
Leierestanse			
<b>Sum fordringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		78 392	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>78 392</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>78 392</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 392</b>	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
	Noter	31.12.2025	31.12.2024
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
Årets resultat		64 443	
<b>Sum annen egenkapital</b>		<b>64 443</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>64 443</b>	
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Rest skyldig økonomiansvarlig		6 000	
Forskuddsbetalt leie		7 949	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 949</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 949</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 392</b>	



**Tegn.nr.: A4.001**

BYGGEPLASS: PILESTREDET 91  
 EIENDOM: Grn. 214 Brv. 146  
 KOMMUNE: OSLO

FASE: SØKNAD OM TILTAK  
 TILTAK: BRUKSENDRING

TILTAKSHAVER:  
 Geir Marlinussen  
 Pilestredet 91  
 0358 Oslo  
 T. 993 06 589

Ansv. søker:  
 noark arkitekter as  
 Maridalsveien 29  
 0175 OSLO  
 Tel. 957 21 477  
 Org.nr.:981 609 395

**PLAN 3. ET.**

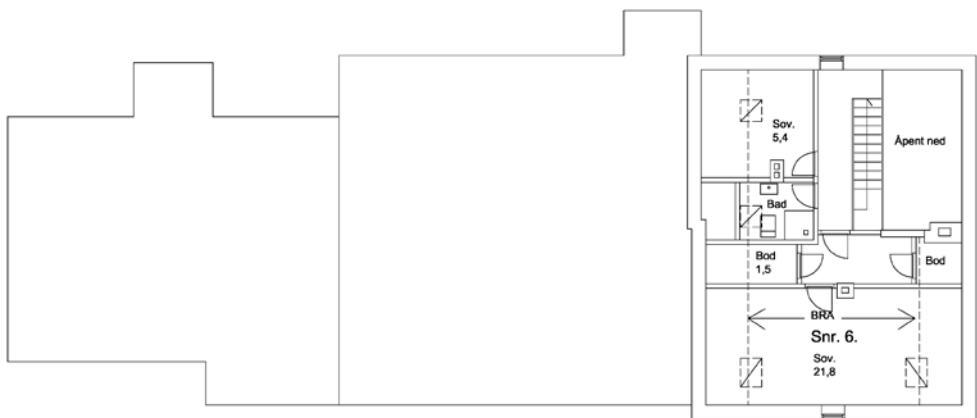
MÅLESTOKK - 1:100  
 DATO - 05.04.2013

Sign. PKT

PROSJEKTNR.: 1305

REVIDERT:

noark arkitekter as



**Tegn.nr.: A4.002**

BYGGEPLASS: PILESTREDET 91  
 EIENDOM: Gnr. 214 Brv. 146  
 KOMMUNE: OSLO

FASE: SØKNAD OM TILTAK  
 TILTAK: BRUKSENDRING

TILTAKSHAVER:  
 Geir Marlinussen  
 Pilestredet 91  
 0358 Oslo  
 T. 993 06 589

Ansv. søker:  
 noark arkitekter as  
 Maridalsveien 29  
 0175 OSLO  
 Tel. 957 21 477  
 Org.nr.:981 609 395

**PLAN LOFT**

MÅLESTOKK - 1:100  
 DATO - 05.04.2013

Sign. PKT

PROSJEKTNR.: 1305

REVIDERT:	

noark arkitekter as



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Noark Arkitekter AS  
Maridalsveien 29  
0175 OSLO

Dato: 07.04.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201304713-16 Saksbeh: Bjørn Wikan  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Arkivkode: 531

Byggeplass: PILESTREDET 91B Eiendom: 216/146/0/0  
Tiltakshaver: Geir Martinussen Adresse: Pilestredet 91, 0358 OSLO  
Søker: Noark Arkitekter AS Adresse: Maridalsveien 29, 0175 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

---

**FERDIGATTEST - PILESTREDET 91 B**

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

---

Det vises til søknad om ferdigattest av 25.03.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201304713			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A0.021	09.04.2013	1/7
Snitt	A4.151	05.04.2013	1/13
Plan loft	A4.002		8/2
Plan 3. etasje - Som bygget	A4.001	25.03.2014	15/4

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.04.2014 av:*

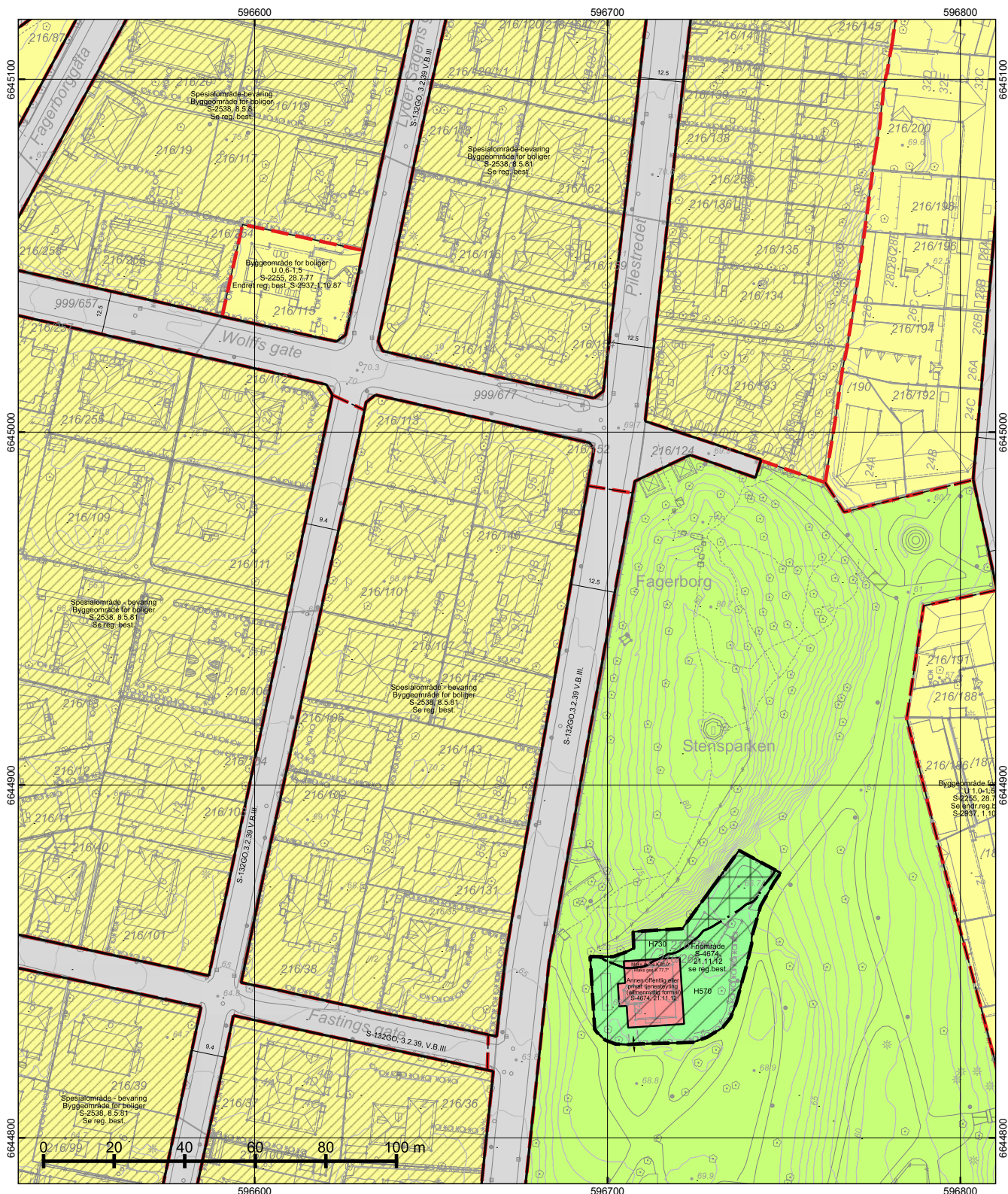
*Bjørn Wikan - Saksbehandler*

*Per-Arne Horne - enhetsleder*

**Kopi til:**

Geir Martinussen, Pilestredet 91, 0358 OSLO, geir.martinussen@hioa.no

**Vedlegg:** Orientering om klageadgang



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 24.03.2026  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000




Originalformat: A3



Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 334608/ 86529221	Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV
Adresse: PILESTREDET 91B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/146	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  40 - Friområde/park
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

-  1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
-  3040 - Friområde

-  660 - Spesialområde bevaring bolig


 RbBevaringGrense


 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense

 RpBåndleggingSone

 RpBåndleggingGrense

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 24.03.2026  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 334608/ 86529221	Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV
Adresse: PILESTREDET 91B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/146	

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.



Dato: 24.03.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 334608/86529221  
 Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV

### 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

# Nabolagsprofil

Pilestredet 91B - Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 196 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Stensgata Linje 19N	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

## Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	12 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg Bislett	10 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

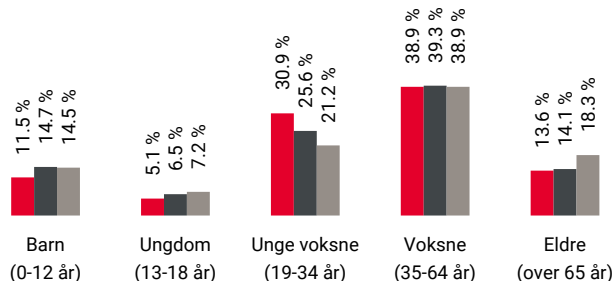
Veldig bra 89/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km

## Dagligvare


Joker Theresesgate PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Bunnpris Adamstuen Søndagsåpent	6 min 0.5 km





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

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 91/100

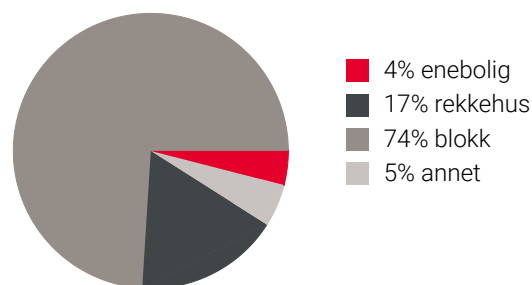
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

## Sport

-  Stensparken - balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Sophus Bugges plass 5 min   
Ballspill 0.5 km
-  SATS Fagerborg 5 min 
-  The Work Out 7 min 

## Boligmasse



«Kjempekoselig på Fagerborg.»

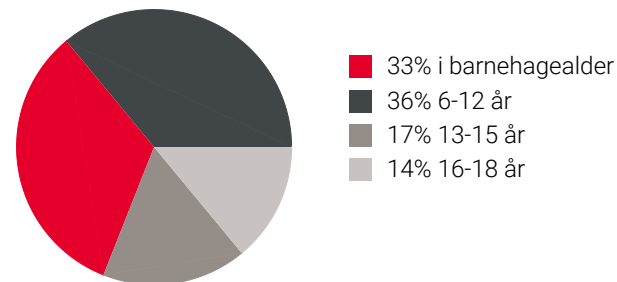
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Valkyrien 12 min 
-  Boots apotek Bislett 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

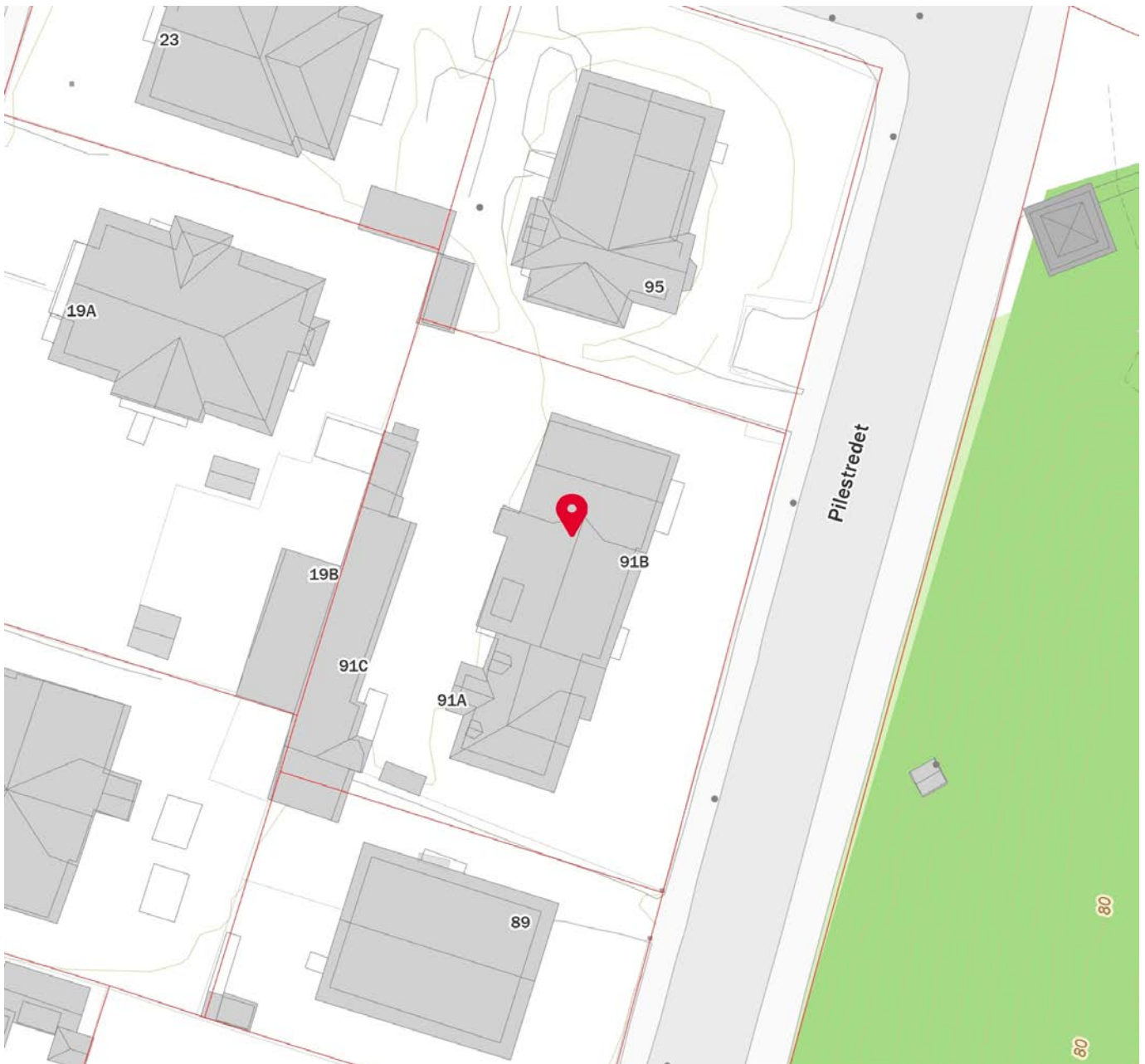
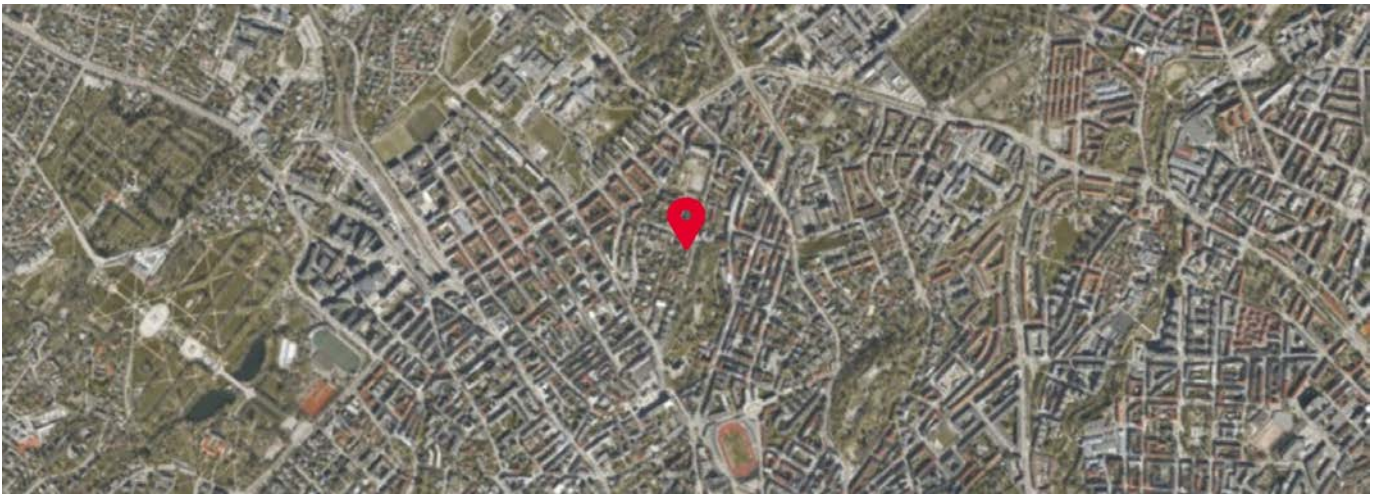


0% 52%

-  Fagerborg/Jessenløyken
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Pilestredet 91B  
0358 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Sindre HoltTelefon: 412 87 165  
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre