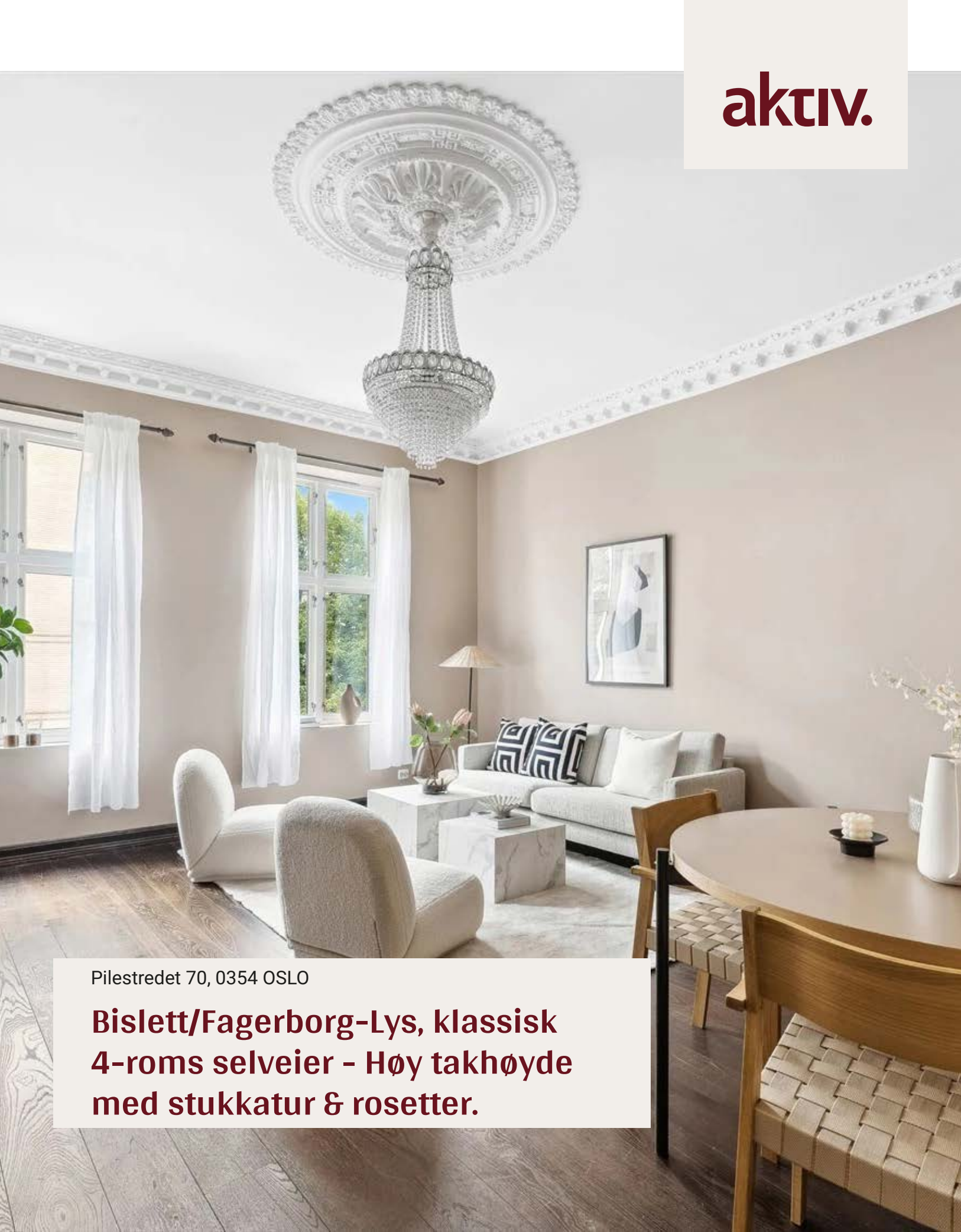


The image shows a bright, modern living room with a high ceiling. A large, ornate crystal chandelier hangs from the center. The walls are a light beige color, and the ceiling features decorative white plasterwork, including a large circular medallion and a crown molding. A light-colored sofa with patterned and solid pillows sits against the wall. A white armchair is positioned near a large window with white curtains. A round wooden dining table with woven chairs is visible in the foreground. A framed abstract painting hangs on the wall.

aktiv.

Pilestredet 70, 0354 OSLO

**Bislett/Fagerborg-Lys, klassisk
4-roms selveier - Høy takhøyde
med stukkatur & rosetter.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Anine Lind

Mobil 921 33 023

E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 500 000,-
Omkostn.: Kr 238 850,-
Total ink omk.: Kr 9 738 850,-
Felleskostn.: Kr 5 700,-
Selger: Pavina Woradateh
Sunthorn Aphaiklang

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1891
P-rom/BRA 111/125 kvm
Tomtstr.: 538.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 123
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1114250034

Bislett/Fagerborg-Lys, klassisk 4-roms selveier - Høy takhøyde med stukkatur & rosetter.

Velkommen til Pilestredet 70, en flott og lys leilighet med svært sentral beliggenhet.

Høydepunkter:

- Stor leilighet med lyse og store rom
- Gjennomgående
- Ingen lån i sameiet
- Høyt under taket, stukkatur og rosetter på stue og 2 soverom
- Separat kjøkken
- Peis
- Svært god lagring med bod i kjeller og på loft
- Leiligheten ligger i 3. etasje, men det er kun 2 trapper opp.
- Sykkelparkering
- Klassisk bygård med hyggelig bakgård



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	63
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 125kvm

P-rom 111kvm

BTA 122

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger tilgjengelige. Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Boder i felles bodområde: Kjellerbod på 12 kvm, samt bod i loftsetasje i felles bodområde på 2kvm, gulvarealet ble målt til 3,2 kvm. Bodene er merket med nr. 9 (dette arealet er tatt med i arealoppstillingen som er gyldig fra 01.01.2024 og kommer da ikke i tillegg). Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

538.3 m²

Beliggenhet

Pilestredet 70 har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i hjertet av Oslo, midt mellom Majorstuen og Bislett. Her bor du i et urbant og levende nabolag, med kort vei til alt byen har å by på – enten du foretrekker kaféliv, kultur, shopping eller rekreasjon. Området byr på et rikt utvalg av butikker, restauranter, kaffebarer og servicetilbud, og det er gangavstand til populære steder som Bislett stadion, St. Hanshaugen park, Bogstadveien og Slottsparken. Det er også kort vei til flere treningssentre, matbutikker og spesialforretninger. Kollektivtilbudet er svært godt, med trikk og buss rett i

nærheten, og Majorstuen T-banestasjon kun få minutter unna. Dette gir enkel tilgang til hele Oslo og omegn – perfekt for både studenter, pendlere og byentusiaster. Pilestredet 70 ligger i et klassisk bygårdsstrøk med historisk preg og rolige omgivelser, samtidig som du har byens puls rett utenfor døren.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Type takst

Landbrukstakst

Byggemåte

Leiligheten har flere bygningsdeler og installasjoner med avvik som er vurdert til TG2 og TG3. Disse avvikene kan kreve tiltak, og noen av dem har kostnadsestimater knyttet til seg.

Utvendig er det registrert TG2 på dører. Det er hull og slitasje på entredøren, og det er ukjent om nøkkel til sikkerhetslås foreligger. Heve-/skyvedøren er noe treg og bør smøres.

Innvendig er det TG3 på overflater. Det er stedvis påvist synlige skader, inkludert fuktskader på parkett ved kjøleskap og øvrig slitasje. Gulvet i kjøkken og stue må byttes, med et kostnadsestimat på mellom kr 50 000 og 100 000.

Videre er det TG2 på radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales at det gjennomføres radonmåling av leiligheten, spesielt i den kalde årstiden over en periode på minst tre måneder. Radongass er kreftfremkallende og regnes som den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. I Norge anslås radon å være medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller årlig.

Det er også TG2 på innvendige dører. Døren til stort soverom subber i karmen, og enkelte dører må justeres.

På badet er det flere punkter med TG2:

Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, noe som kan føre til oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid. Uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes ut.

Overflater gulv: Det er mulighet for vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Fallforhold til sluk er ikke tilfredsstillende, og det er løs fuge i overgang gulv og vegg i dusj. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Lokale tiltak ved dør bør utføres for å hindre lekkasje ut av rommet. Utskifting av fuger i dusj må påregnes.

Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen. Membran kan ikke konstateres, og mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert både for membran og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå TG0 eller TG1 må sluk og membran sannsynligvis skiftes ut.

Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i servant. Dersom avviket ikke utbedres, er det fare for videre skadeutvikling.

Kjøkkenet har TG2 på flere punkter:

Overflater og innredning: Det er skade på benkeplate, behov for justering av dører og fronter, komfyr er løs, og det er skader i gulvet ved kjøleskap. Benkeplate må skiftes, fronter justeres, og komfyren festes.

Avtrekk: Det mangler deksel ved lys på ventilator. Tiltak er å skaffe nytt deksel eller bytte ventilator.

Tekniske installasjoner har også flere TG2-vurderinger:

Vannledninger: Rør-i-rør-systemet mangler merking, og lekkasjevann ledes ikke til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørkurser bør merkes, og det bør foretas tiltak for bedre håndtering av lekkasjevann.

Elektrisk anlegg: Det er en forenklet kontroll, og det foreligger ikke eltilsynsrapport fra de siste fem år. Anlegget ble installert i 1997, og det er ukjent om arbeider er utført av registrert elektroinstallatør. Det anbefales en utvidet kontroll av anlegget på bakgrunn av manglende dokumentasjon. Dette vil kunne avdekke behov for påkostninger og gi trygghet for brukeren.

Branntekniske forhold er vurdert til TG3. Brannslangen er fra byggeår og det anbefales at denne byttes, eller at det kjøpes inn et nytt slukkeapparat. Kostnadsestimatet er under kr 10 000.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Bare bytte ny flise på badet. Det var over 10 år siden. Husker ikke firma navn.

Arbeid utført av: Husker ikke firma navn.

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

Ja

Beskrivelse Kontroll av el-anlegget hjemme. Er utført og har garanti. Sendt til Anine

Innhold

3. Etasje: Entré, 3 soverom, kjøkken, stue og bad.

Standard

Entré

Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og innbydende gang som setter tonen for resten av boligen. De lyse veggene og den mørke parketten skaper en elegant kontrast, mens det store speilet på veggen gir både dybde og funksjon. En dekorativ nisje med skulptur og grønn plante tilfører rommet personlighet og varme.

Stue

Stuen er et vakkert og stemningsfullt rom med klassiske bygårdsdetaljer som stukkatur, takrosett, peis og generøs takhøyde – elementer som gir rommet både karakter og eleganse. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og fremhever de lyse veggene og den luftige romfølelsen. Det mørke gulvet skaper en flott kontrast til det lyse interiøret og gir rommet et eksklusivt uttrykk. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommets utforming gjør det enkelt å møblere etter behov. Dette er en stue som inviterer til både avslapning og sosiale sammenkomster – et naturlig hjerte i hjemmet.

Kjøkken

Separat kjøkken med god skap- og benkeplass. Praktisk utforming som gir effektiv arbeidsflyt. Kjøkkenet har plass til spisebord og er et naturlig samlingspunkt i hverdagen. Lyse overflater og vindu gir et trivelig arbeidsmiljø.

Soverom

Leiligheten har tre gode soverom, alle med plass til seng, garderobe og øvrig møblering. To av soverommene har stukkatur og rosett i taket, som gir et elegant preg. Rommene har lyse vegger og god takhøyde, noe som gir en behagelig og romslig følelse.

Bad

Romslig bad med fliser og opplegg for vaskemaskin. Praktisk innredet med dusjløsning, servant og toalett.

Bod / Oppbevaring

Leiligheten disponerer både loftsbod og kjellerbod, som gir rikelig med ekstra lagringsplass.

Fellesarealer

Sameiet har en hyggelig og skjermet bakgård med sittegrupper – perfekt for rolige stunder eller sosiale sammenkomster i sommerhalvåret.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

76504274

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovn og vedovn/peis.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 9 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 2 694 046

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 10 277 208

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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

114/1547

Felleskostnader inkluderer

Grunnpakke fra Telia, forsikring, strøm fellesarealer, drift - og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 700

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Pilestredet 70

Organisasjonsnummer

897495562

Om sameiet

Sameiet består av 15 seksjoner. Sameiet Pilestredet 70 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 897495562, og ligger i bydel i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer:
216 / 123

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet Pilestredet 70 har ikke lån. Det siste ble nedbetalt i 2023.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 var kr 143 389,-
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var ca kr.239.000,-.

Fra årsberetning 2025:

Fremtidige planer:

-Utbedring av oppganger er satt i gang i år.

-Det er laget en skisse for å oppgradere bakgård, men er ikke prioritert gjennomført i en

presset økonomi. Vurderes å gjøre på dugnad.

- Skadedyrs-jakt: Styret har satt i gang skadedyrsbekjempelse mot rotter og tettet hull til kjeller, undersøkelsen tydet på at det ikke var skadedyr i kjelleren, bortsett fra en mus, var fellene tomme.

- Utbedring av låssystem - Styret utsatte utskifting av låssystem i 2024. Noe som kan komme senere tid.

-Kostnader ved det nevnte, eller ved uforutsette kostnader, vil bli fordelt på sameierne med en engangsregning.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 123, seksjonsnummer 9 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:

301/216/123/9:

25.10.1890 - Dokumentnr: 990665 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1953 - Dokumentnr: 301140 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1989 - Dokumentnr: 40304 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 20/264

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

15.03.1991 - Dokumentnr: 13408 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 20/264

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

15.03.1991 - Dokumentnr: 13408 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 20/337

12.09.2003 - Dokumentnr: 57832 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 114/1547

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på loft - datert 25.10.91.

Det foreligger ferdigattest på fasadeendring - datert 12.12.23

Det foreligger ekspedisjonsdokument på innredning av vannklosettanlegg - datert

1928

Det foreligger ekspedisjonsdokument på bygningen- datert 1891

Ekspedisjonsdokument ble brukt før 1998 som en form for bekreftelse på at byggetillatelse var gitt og tiltaket kunne igangsettes. Dette er ikke en ferdigattest og for byggesaker før 1998 i Oslo, ble det ikke utstedt ferdigattest – da er det vanlig å finne et ekspedisjonsdokument i stedet.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.01.1891.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen ligger regulert til byggeområde for boliger, S-2255, 28.7.77 - Endret reg.best. S-2937, 1.10.87. . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:

Det skal rives og bygges en gård (Pilestredet 75) på andre siden av gata.

Bygget som rives: Et tidligere kontor- og industribygg i Frogner bydel.

Riveperiode: September 2024 – mai 2025.

Byggherre: KLP Eiendom.

Det foretas videofilming av gården i Pilestredet 70, for å kunne dokumentere det hvis det kommer skader på denne gården på grunn av arbeidet over krysset.

Hva skal bygges?

Et nytt boligprosjekt kalt Nora.

Ca. 165 selveierleiligheter i ulike størrelser.

Det planlegges også næringslokaler og større forretningsarealer.

Fokus på grønn mobilitet og å skape en sammenhengende bystruktur mellom ny og eksisterende bebyggelse

Sporveisgata 6 C - Påbygg nytt teknisk bygg på tak

Saksnummer: 202462474

Siste dok. 21.02.2025

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Godkjennelse må meddeles på forhånd, men kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Verneklasse/SEFRAK

Pilestredet 70 er oppført på Byantikvarens "Gul liste" i Oslo kommune, noe som betyr at den er kommunalt listeført som et kulturminne.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

237 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

238 850 (Omkostninger totalt)

249 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

252 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 738 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 749 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 752 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 238 850

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Markedspakke, oppgjørshonorar, opplysninger fra forretningsfører, elektronisk signering, tilretteleggingsgebyr, eierskiftegebyr og utskift fra servitutter på ca totalt kr. 126.950,-.

Visninger/overtagelser kr.3000,- pr.stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr.9.900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Anine Lind
Daglig leder / Eiendomsmegler
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler bistås av

Anine Lind
Daglig leder / Eiendomsmegler
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

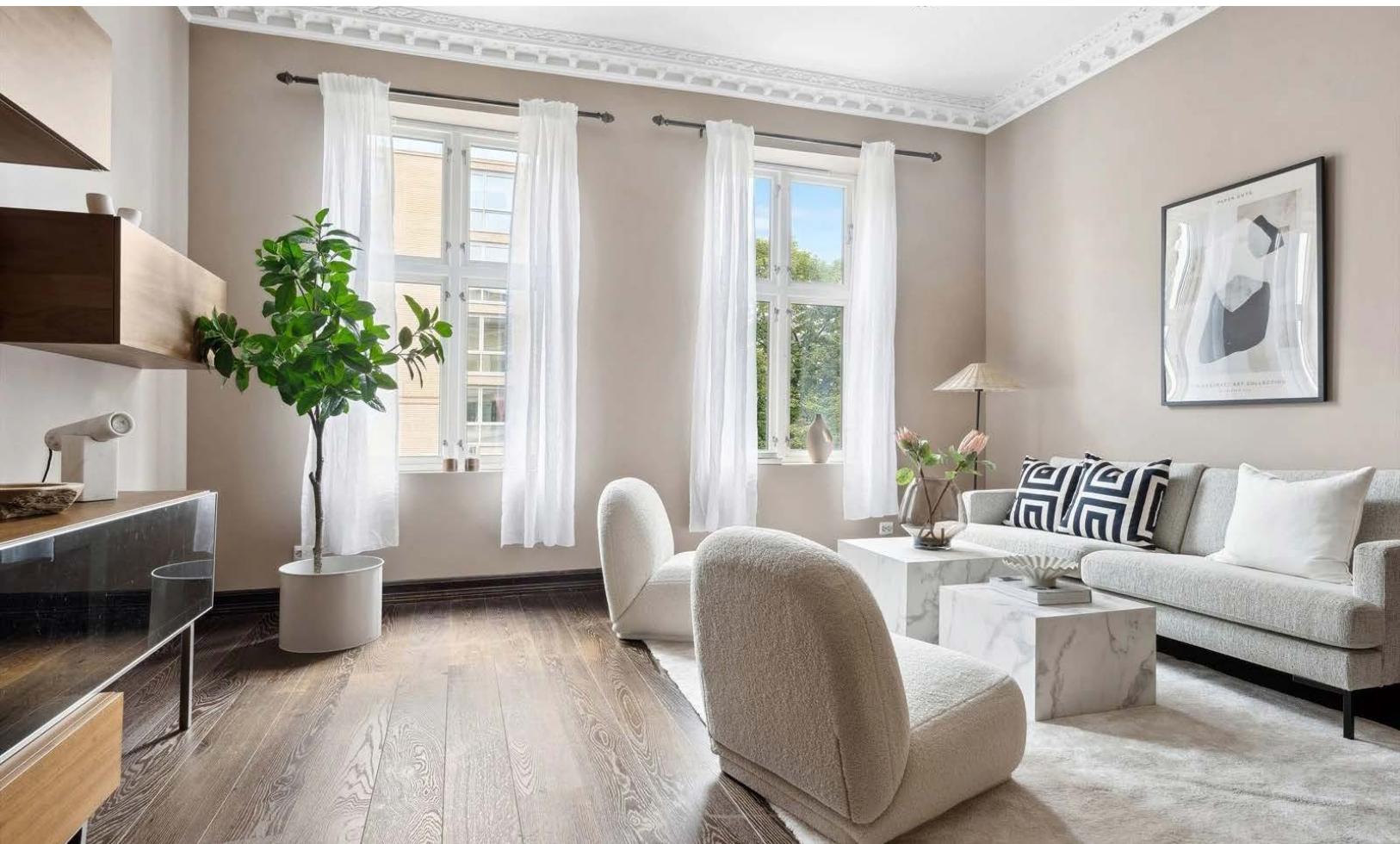
Baard Janitz
Eiendomsmegler
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

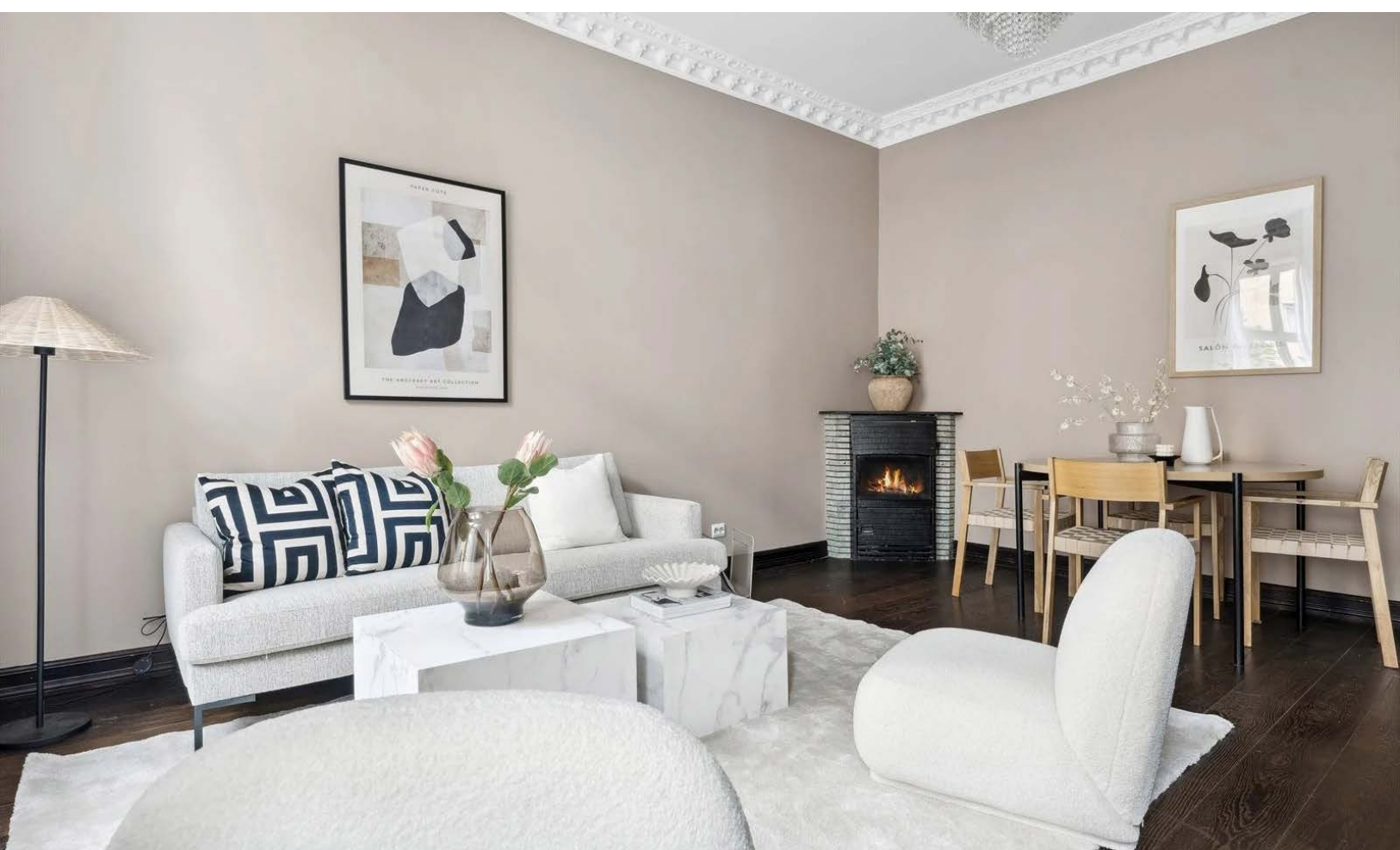
Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

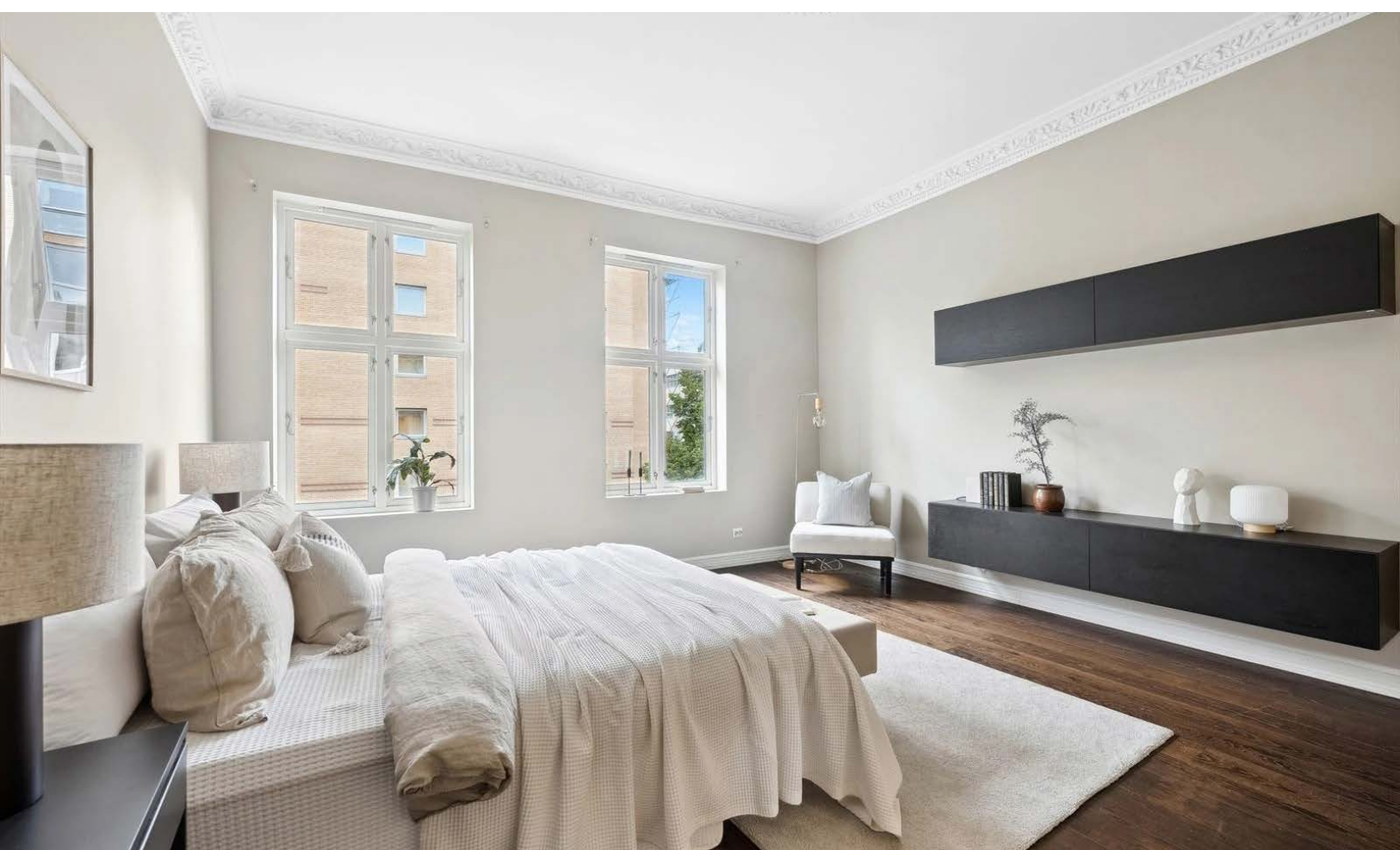
25.07.2025



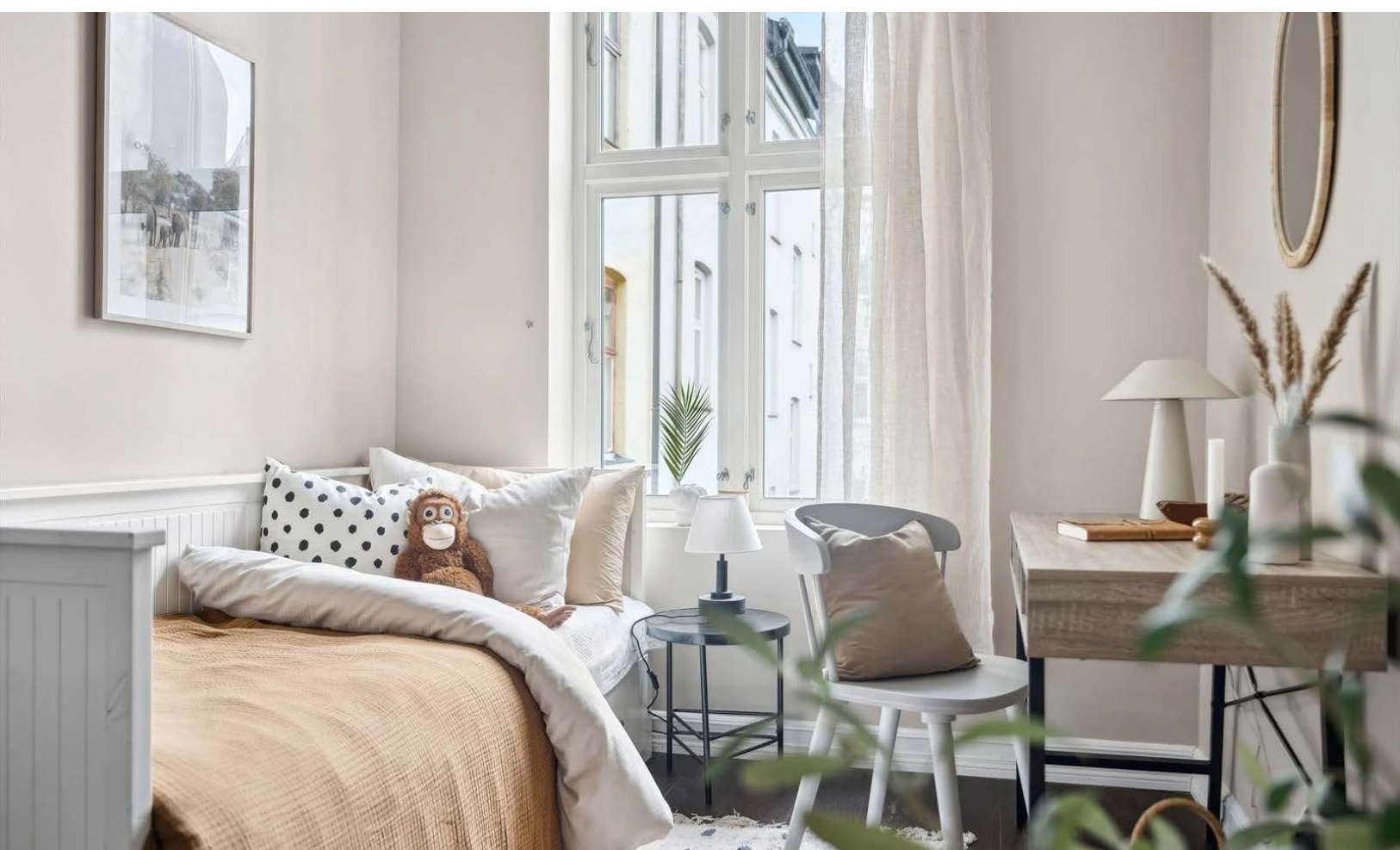










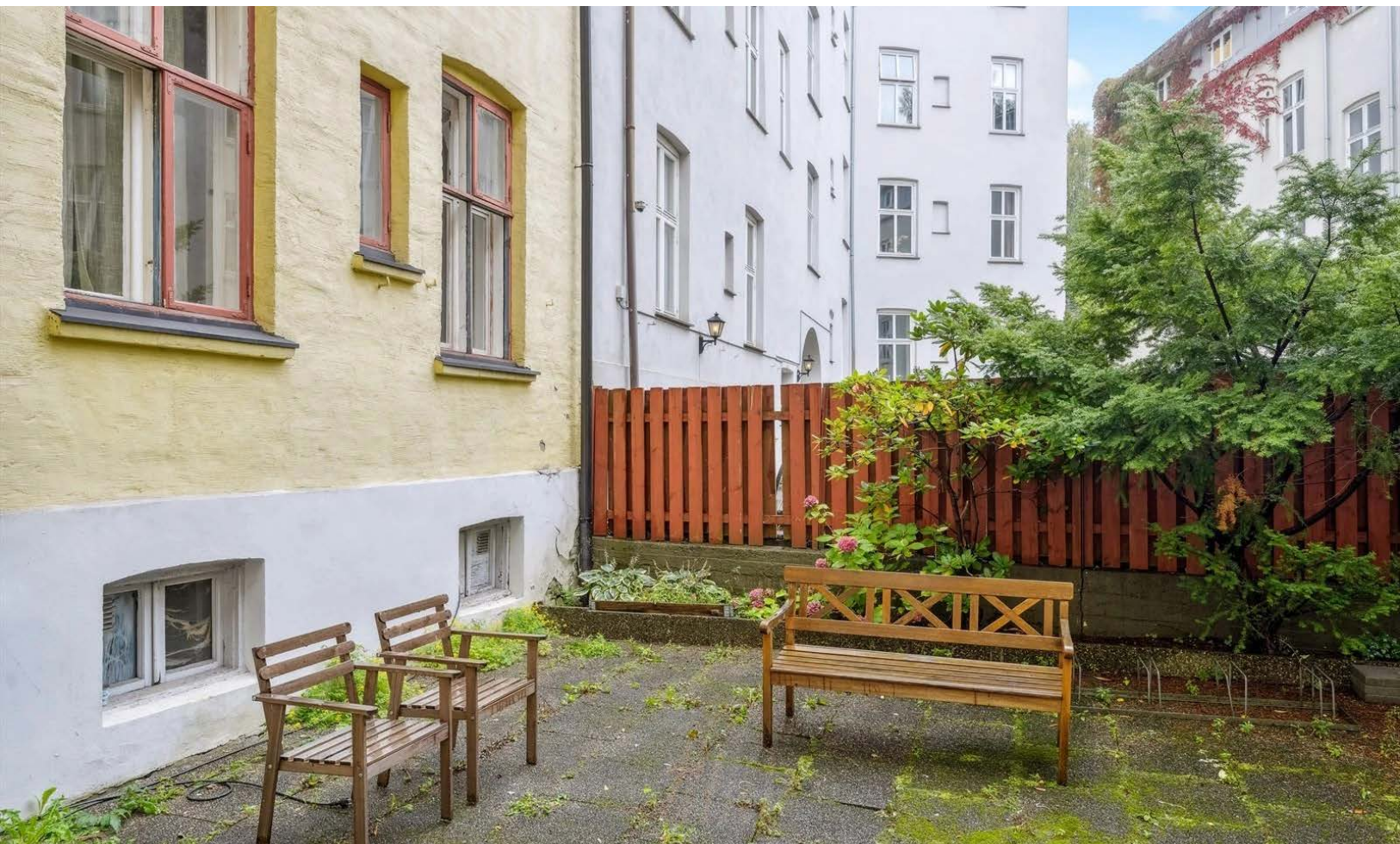
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Pilestredet 70, 0354 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 123, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 02.07.2025

Rapportdato: 25.07.2025

Oppdragsnr.: 14180-25031

Referansenummer: AP1584

Autorisert foretak: Takst Hegerland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tove Hegerland

Vår ref:



TAKSTGRUPPEN
www.takstgruppen.com Takst Hegerland AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Hegerland AS

Takstgruppen ble etablert i 2015 tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, "gamle" Akershus og deler av "gamle" Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Rapportansvarlig

Tove Hegerland
Uavhengig Takstingeniør
tove@takstgruppen.com
975 10 039



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig 4 - roms leilighet i 3. etasje i bygård fra 1891.
Leiligheten har blitt oppgradert gjennom årene og fremstår som
lys og trivelig.
Beliggende på populære Fagerborg/Bislett i Oslo.
De fleste punkter som har fått tilstandsgrad 2 er satt pga alder
og/eller slitasje.

God takhøyde i de fleste rom.
Tilpasset kjøkkeninnredning.
Flislagt bad med varmekabler.
To romslige stuer hvorav begge med rosetter og stukkatur.
To romslige soverom hvorav en med rosett og stukkatur.

Viser forøvrig til kontrollpunktene i rapporten.

Boder:
Kjellerbod og lofstbod i felles bodrom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Eldre tegninger fra byggeår er vanskelig å tyde, slik at
endringer i romfordeling kan ha vært endret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst eier ikke er kjent med 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 opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent. For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1891

Anvendelse

Boligformål

Standard

God normal standard

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ett vindu med 3-lags glass fra 2017.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Vinduer - 2

Eldre vindu med to enkle glass på badetrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindu på badetrom har sprekk og er punktert.

Avflasset med svertsoopp og slitt generelt.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Påregn større varmetap sammenlignet med nyere vinduer. Konsekvens kan være varmetap samt fuktproblematikk.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Ukjent om døren er brann -/ lydklassifisert da merking er overmalt.

! TG IIJ Andre utvendige forhold

Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein. Antatt fundamentert på faste masser.

Etasjeskillere i tre. Stubbloftskonstruksjon antatt fylt med leire/kokstøv/stubbloftleire.

Bærende yttervegger og leilighetsskillevegger i murverkskonstruksjon. Pusset og malte fasader.

Uisolert salttakskonstruksjon utført med taksperrer. Utført over kaldtloft.

For de forskjellige bygningsdelers vedlikeholdsbehov og antatt levetid se byggforskerseriens blad 700.320.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil eller mangler som er vanskelige å oppdage ved befarung.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann, avløpsnett, takteking, isolasjon i gulv, vegger og tak. Elde og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstingeniør har ikke tilstandsvurdert felles bygningsdeler da dette er sameiets ansvar.

INNENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, laminat samt flis.
Vegger: Malte glatte flater samt flis på badetrom.
Himling: Malte flater.

Down lights i himling på badetrom. Disse er ikke tatt ned for inspeksjon.
Takhøyde i stuen ble målt til 306 cm, god takhøyde i de fleste rom. Takhøyder er målt tilfeldig valgte steder i leiligheten.

Begge stuer samt et soverom har rosett samt stukkatur i himling.

1 TG 2 Overflater - 2

Gulv: Parkett, laminat samt flis.
Vegger: Malte glatte flater samt flis på badetrom.
Himling: Malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er observert knirk i gulv.
Det er riper og merker på flere som.
Laminat har litt svell mellom bord.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vanlig vedlikehold og oppgradering bør påregnes, men er ikke påkrevd. Det er ikke lagt inn kostnadsestimat da oppgradering ikke er påkrevd. Konsekvens er ytterligere skade.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Målinger foretatt i:
Stue I: ca 2-4-13 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og 8 mm gjennom hele rommet.
Soverom I: ca 10-18 mm på 5 punkter på ca 2 meter fra måler og 6 mm gjennom hele rommet.

Det ble målt med laser på tilfeldige steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak.

Radon

Eier kjenner ikke til om det har vært radonmålinger.
Boligen ligger minimum i 3. etg., inkludert ventilert garasjeanlegg over bakkenivå og radonmålinger er derfor ikke relevant.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har eldre vedovn/kamin i hovedstuen.
Vedovn på ett soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ukjent om det er fyringsforbud. Ukjent når ildsted har vært i bruk.
Løs ubrennbar plate under vedovn.
Ukjent alder på ildsteder. Eier informerer om at pipeløp har vært sjekket på bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for utbedring. Ta kontakt med styret for informasjon. Konsekvens er brannfare.

1 TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører. Enkelte merker må påregnes.

1 TG 2 Innvendige dører - 2

Profilerte malte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt svell nederst på baderomsdør.
Løs sylinder på en dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men modernisering bør påregnes. Konsekvens er ytterligere skade på dør.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2007, ingen dokumentasjon.
Eier oppgir i egenerklæringsskjema at det ble byttet fliser for ca 10 år siden i form av egeninnsats.
Se egenerklæringsskjema.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig himling med downlights.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen og det var ingen utslag på fliser utover normale verdier.

Det forutsettes at baderomsveggen er bygd opp etter gjeldene normer på oppføringstidspunktet med membran under fliser. En membran vil ta opp eventuell fuktighet.

Årstall: 2007

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte flis har noe avflassing.
Fargeavvik samt svertesopp på fug og bevegelig masse.
Sprekk i flis på hjørne ved toalett.
Flis lagt for 10 år siden i form av egeninnsats. Se egenerklæringsskjema.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Ingen umiddelbare tiltak, men badet bør moderniseres/oppgraderes for å tilfredstille dagens krav til våtrom.
Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 15 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2007

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

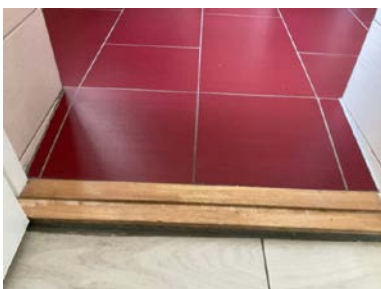
Det er nedkant fra flisgulv og til dør, dette er en riskokosrtruksjon dersom det skulle bli vannlekkasje på baderomsgulvet.

Flis lagt for 10 år siden i form av egeninnsats. Se egenerklæringsskjema.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Badet bør moderniseres/oppgraderes for å tilfredstille dagens krav til våtrom.
Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.



Fra døren er det oppkant til badet.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Synlig mansjett men ikke klemring, ikke lett å se hva slags sluk dette er eller alder på denne.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Eldre sluk av ukjent oppbygging/etablering bør sjekkes jevnlig samt ha fagperson til å vurdere tilstand/tiltak for utskiftning. Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.



Sluk i dusjsjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant over skapseksjon med profilerte fronter.
Speilskap samt veggmontert toalett og dusjhjørne med glassbyggerstein.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Konsekvens: Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Innredning kan få ytterlige fuktskade

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dette var tatt tidligere og viser kun inn til en ny vegg.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Profilerte fronter samt vitrineskap.
Laminat benkeplate med rusfritt oppvaskbeslag. 1 - 1/2 vask. Ett greps batteri.
Ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp (80 cm), stekeovn, micro, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysenskap.
Lys og flisfelt mellom over- og underskap.
Komfyrvakt samt aquastopp til varmtvansbereder.

Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.
Eier informerer om at fronter og benkeplate ble skiftet ut i 2007.
Tekniske installasjoner er ikke funksjonsprøvd. Tilstandsgrad satt ut fra helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplate er noe avflsasset og men merker.
Skapinnredning under kjøkkenvask har svell og er skadet.
Ellers normal bruksslitasje etter noen år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Ingen umiddelbare tiltak, men modernisering bør påregnes. Konsekvens er ytterligere skade.



Skap under vask har svell skader.

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er ikke lov med elektrisk vifte på bad i gårder med naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plast, galvaniserte stålrør samt noe kobberør. Noe ulik alder.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen. Undertegnede har formelt ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens kan være fuktskade.



Plastrør under kjøkkenbenk.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens kan være fuktskader.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kun naturlig ventilasjon, samt ventilator med kullfilter på kjøkken.

Ingen tilluftsspalte i baderomsdør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Ved utskiftning av vinduer bør det være med ventiler.

Konsekvens er noe dårlig inneluft/sirkulasjon. Boligen fungerer med dette avviket, men det blir lett dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke helsen til personer som oppholder seg der på en negativ måte. Selv om det burde vært flere ventiler i yttervegg/vinduer for bedre tilførsel av friskluft er det likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i rapporten. Det er som regel vedtekt i sameier/borettslag/aksjeselskaper som hindrer etablering av ventiler på bygningens fasade. Utbedring av avviket må eventuelt derfor avklares nærmere med styret.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Denne befinner seg i kjøkkenbenk. Eier informerer om at denne ble satt inn for ca 7 år siden.

Årstall: 2018



Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

TG IJ Andre installasjoner

Oppvarming i form av elektriske ovner og vedfyring. Ovner må sjekkes av fagpersonell før bruk.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ukjent alder.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det er fremlagt dokumentasjon for kontroll av el-anlegget foretatt av Elektriker systemer AS. datert 18.10.2023. Dette er en tilfeldig kontroll hvor ikke alle deler av anlegget er kontrollert.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007 Eier informerer om at det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2007.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Nåværende eier kjenner kun til kontroll foretatt av Elektriker Systemer oktober 2023.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, samt at det ikke foreligger dokumentasjon.

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Således er ikke tilstanden vurdert utover den rene registreringen, da det er det stedlige E-verk som godkjenner anlegg. Det bemerkes dog sterkt at eier har ansvar for å holde anlegget i orden. Jevnlig kontroll av el-anlegg er alltid å anbefale. Denne kontrollen vil være det naturlig å foreta ved eierskifte.

Generell kommentar

Med bakgrunn av overstående informasjon samt eldre skrusikringer og eldre anlegg anbefales gjennomgang av el-anlegget av godkjent elektro installasjonsvirksomhet, da nåværende eier har lite kjennskap til hva som har vært utført av tidligere arbeid.



Sikringsskap i entre'/gang

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er tilknyttet felles brannvarslingssentral i sameiet. Brannslukningsapparat på kjøkken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke brannslukningsapparat i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

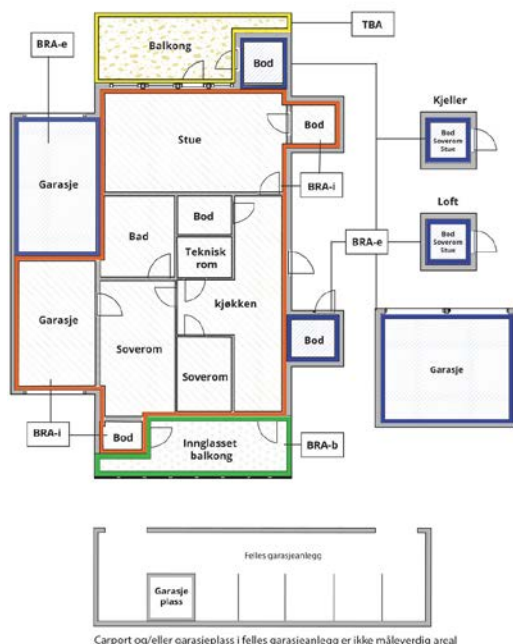
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje		2		2		1	3
3. etasje	111			111			111
Kjelleretasje		12		12			12
SUM	111	14				1	126
SUM BRA	125						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bod		
3. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kjelleretasje	Bod		

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger tilgjengelige. Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Boder i felles bodområde; kjellerbod på 12 m², samt bod i loftsetasje i felles bodområde på 2 m², gulvareal ble målt til 3,2 m². Bodene er merket med nr. 9 (dette arealet er tatt med i arealoppstillingen som er gyldig fra 01.01.2024 og kommer da ikke i tillegg).

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eldre tegninger fra byggeår er vanskelig å tyde, slik at endringer i romfordeling kan ha vært endret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	111	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Tove Hegerland	Takstingeniør
	Anine Lind	Eiendomsmegler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	123		9	538.3 m ²	Norsk Kartverk	Eiet

Adresse

Pilestredet 70

Hjemmelshaver

Woradateh Pavina, Aphaiklang Sunthorn

Kommentar

Felles eiet tomt for sameiet. Ny eier oppfordres til å sette seg inn i vedtekter samt årsregnskap.

Boligselskap

Sameiet Pilestredet 70

Eierandel

114 / 1547

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

897495562

Felles formue

Kr. 24 706 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Her bor du rett ved et av Oslos mest yrende kaféliv og flotte parkområder - samtidig som du har et rikt kollektivtilbud rett utenfor døren. Kort vei til det aller meste.

Adkomstvei

Adkomst vei er offentlig.

Tilknytning vann

Tilknytning vann er offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknytning avløp er offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på 538,3 m² for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Det medfølger en bod i felles arealer i kjeller og på loft.
Beboerparkering.
Vedr. skadedyr;
Se egenerklæringsskjema for informasjon.

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet.
Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2009

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	76504274			
Kommentar Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.07.2025	Egenerklæringsskjema fylt ut av selger er fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	21.07.2025	Regnskapstall, hjemmelshaver og forsikringsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.06.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.07.2025	Tegninger er innhentet fra kommunens plan -/ og byggeavdelingen.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	30.06.2025	Gnr., bnr., og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2025	
2	25.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AP1584>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250034	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sunthorn Aphaiklang	Pavina Woradateh
Gateadresse	
Pilestredet 70	
Poststed	Postnr
OSLO	0354
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1114250034

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bare bytte ny flise på badet. Det var over 10 år siden. Husker ikke firma navn.

Arbeid utført av

Husker ikke firma navn.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegget hjemme. Er utført og har garanti. Sendt til Anine.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250034

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1114250034

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1114250034

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sunthorn Aphaiklang	4f5836f24f217a65bf61a15 5e82771ec6b1e1dfc	03.07.2025 09:11:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pavina Woradateh	4f5836f24f217a65bf61a15 5e82771ec6b1e1dfc	03.07.2025 08:47:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1114250034

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Pilestredet 70 - Nabolaget Stensparken - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Bislett Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.7 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	4 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg Bislett	4 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	4 min 0.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

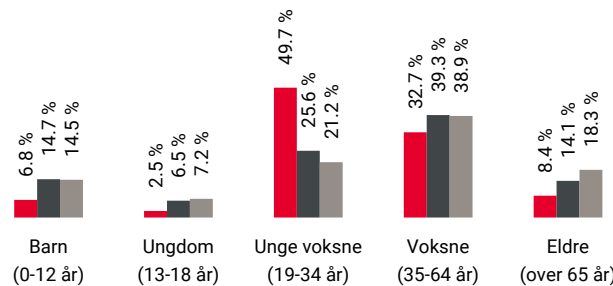
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stensparken	1 562	1 078
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 32 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bislett Post i butikk	1 min 0.1 km
Rema 1000 Sporveisgaten PostNord	3 min 0.3 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 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

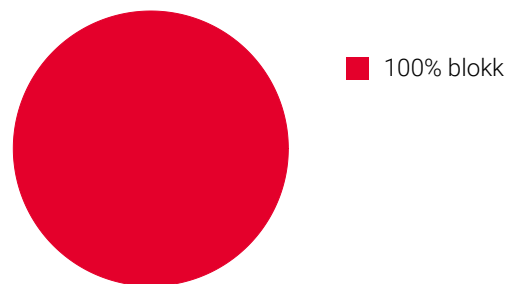
⚽ Nye Bislett stadion, innendørs friidrett 3 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.3 km

⚽ Den tysk-norske 4 min 🚶
Aktivitetshall 0.3 km

🚴 SATS Fagerborg 1 min 🚶

🚴 The Work Out 3 min 🚶

Boligmasse



«Bislett er et trivelig område å bo i! Det er kort vei til alt Oslo har å by på, samtidig er det relativt rolig. Bislett har også alle servicetilbud du trenger i det daglige!»

Sitat fra en lokalkjent

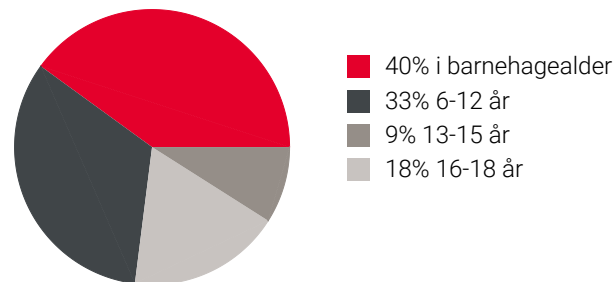


Varer/Tjenester

📦 Valkyrien 11 min 🚶

📦 Boots apotek Bislett 3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

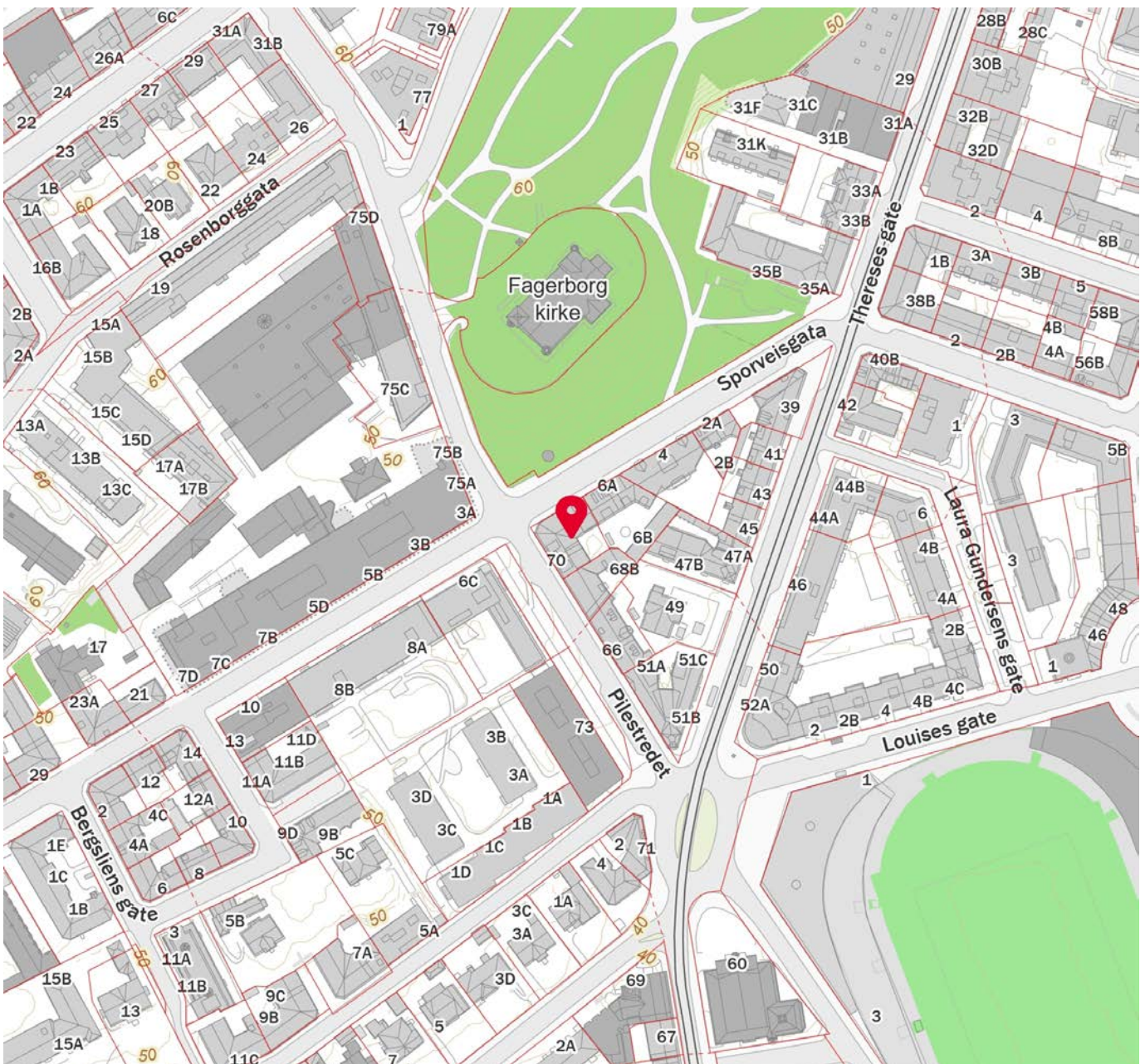
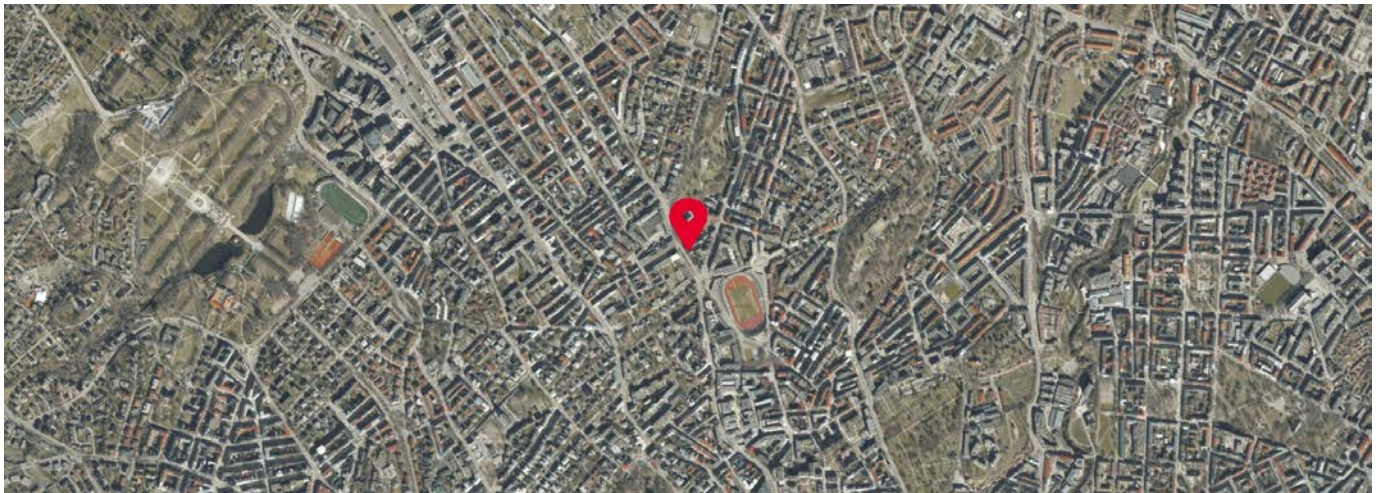


0% 61%

■ Stensparken
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Bygningsanmeldelse

angaaende 8t firetages grundmuret Varmingshus
for Matr.-No. 70 Røstredet 13. 10
Indleveret 24de Novbr. 1890 Attesteret 14. 11. 91.

Overendes den ærde SundhedsKommisssion.
Isolationsvæggen mellem Prinsens og Køkkenet bør
formentlig udføres af dobbelt etur og 1ste Etages Pri-
nsens side fløjtes her den med blaat tegnet Træde for
at den i Prinsens Baggrund anbragte Afbrøskkanal
ogsaa kan virke fra dette Side. Der bør formentlig
forhydes opført en Tildrube fra det ene Tildrube
for at indgaa det oppegnede TrædeKammeret ansøgte
friliggende Forovrigt Indtæt at bemærke.
Christiania den 25 November 1890.
Lew. Linthorpe



Bygningsinspektøren Farvel til
Forandringer med Prinsens og Afbrøskkanalens
haves tilfølgende; forøvrigt indtæt at bemærke.
Ema 20/11 90

Didurcan 1422-90

Sendes de Stadsingeniøren til Approver af
de i §§ 13, 14 og 15 paalødne Bestemmelser

Christiania 29. November 1890

Eftersom

Tilbageendes de Stadsingeniøren idet de i §§ 13,
14 og 15 paalødne Bestemmelser vedlægges.
Christiania Stadsingeniørkontor d. 2 Novbr. 1890

Ch. Hansen

K. V. Sørensen

DAGBOKFØRT


Doknr: 13408 Tinglyst: 15.03.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

15.MRS.91 013408

BYSKRIVEREN I OSLO

BEGJÆRING OM TILLEGGSOPPDELING I EIERSEKSJONER

(Dokumentet skal etter tinglysning returneres til adv. J. Klaveness, Tordenskjoldsgt. 6, 0160 Oslo 1, tlf. 420615.)

1. Eiendommen: Gnr 216 Bnr 123 i Oslo, Pilestredet 70

2. Hjemmelshavere:

Snr	Brøk	Navn	Personnr
1	13	Melanie Etchell	120952
2	70	Finn Dahl	100341
3	10	Per Torgeir Sønsterud	010464
4	13	Anne Thea Hval	131260
5	24	Anita Gulbrandsen Løken	040759
6	20	Knut Giæver	210563
		Sverre Gaasrud	181263
7	13	Kjetil Berge	101254
8	24	Patrice Aufort	060549
9	20	Espen Uvholt	020963
		Eva Gjøvikli	110764
10	13	Reidunn Arnesen	270534
11	24	Tora Dugstad	150654
		Ola Rønnøw	021252
12	20	Jan Birkeland	061046

3. Begjæring: Eiendommens oppdeling i eierseksjoner begjæres endret, slik at tre nye bruksenheter på loftet får egne seksjonsnumre, jfr. vedlagte plantegninger og det nedenstående.

4. Egenerklæring: Sameiebrøken bygger fortsatt på det innbyrdes forhold mellom bruksenhetenes verdi. Eiendommen vil etter tilleggsoppdelingen fortsatt være oppdelt i så mange eierseksjoner som det er bruksenheter. Hver av de nye seksjonene har i henhold til approbasjon egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten. (Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jfr. straffelovens §§ 189-190).

5. Vedlegg: Plantegning av eiendommens loftsetasje, med de nye bruksenheter og seksjonsnumre inntegnet. De øvrige etasjeplaner og situasjonsplanen er uendret fra tidligere.

jcb



6. Fordelingsliste: De innbyrdes verdiforhold mellom seksjonene nr. 1-12 er uendret, da tellerne i sameiebrøkene beholdes uendret. Brøkens nevner endres fra 264 til 337.

Snr	Brøk	Formål	(etg)
1	13/337	Bolig	(1)
2	70/337	Næring	(1)
3	10/337	Bolig	(1)
4	13/337	Bolig	(2)
5	24/337	Bolig	(2)
6	20/337	Bolig	(2)
7	13/337	Bolig	(3)
8	24/337	Bolig	(3)
9	20/337	Bolig	(3)
10	13/337	Bolig	(4)
11	24/337	Bolig	(4)
12	20/337	Bolig	(4)
13	31/337	Bolig	(5)
14	11/337	Bolig	(5)
15	31/337	Bolig	(5)

337/337

7. Supplerende tekst: Sameiet har også i de nye seksjonene panterett for inntil kr. 50.000,- til sikkerhet for riktig innbetaling av sameiernes andeler av fellesutgiftene. Panteretten har prioritet bak 80% av seksjonens verdi til enhver tid.

Oslo, 30/1-91

På vegne av sameierne, i henhold til fullmaktsbrev:


Jørgen Klaveness



Vedlegg til begjæring om tilleggsoppdeling i eierseksjoner.
Gnr. 216 Bnr. 123 i Oslo, Pilestredet 70.

Side 1 av 1: Plantegning av eiendommens loftsetasje, med inntegnede seksjonsnumre.

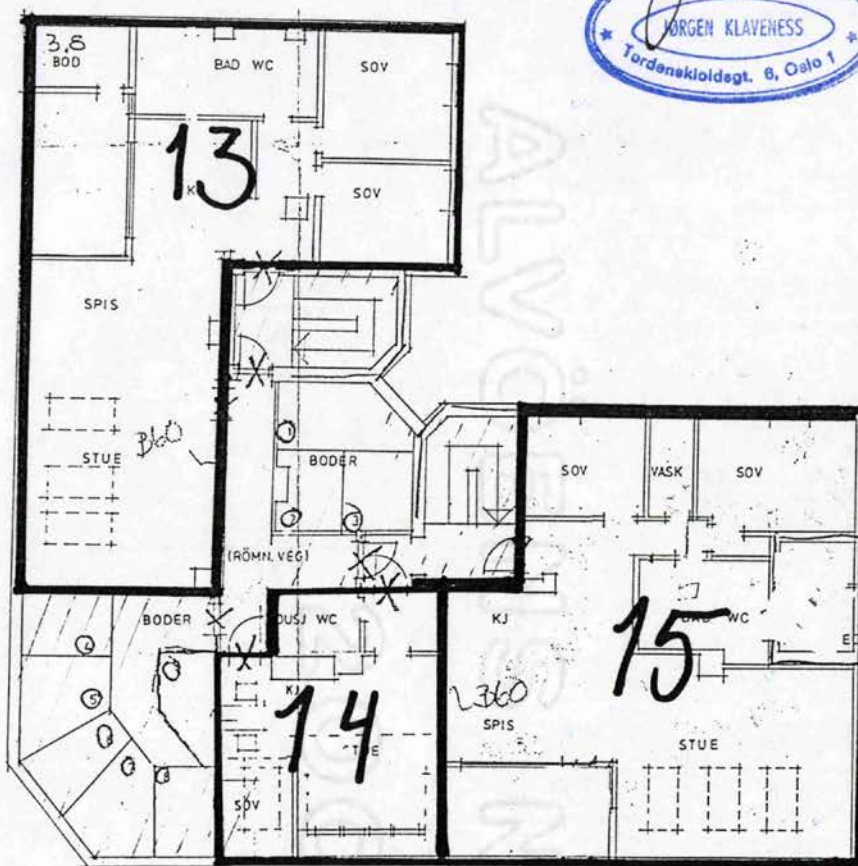
Fellesareal er skravert. Øvrige etasjeplaner er ikke endret ved tilleggsoppdelingen.

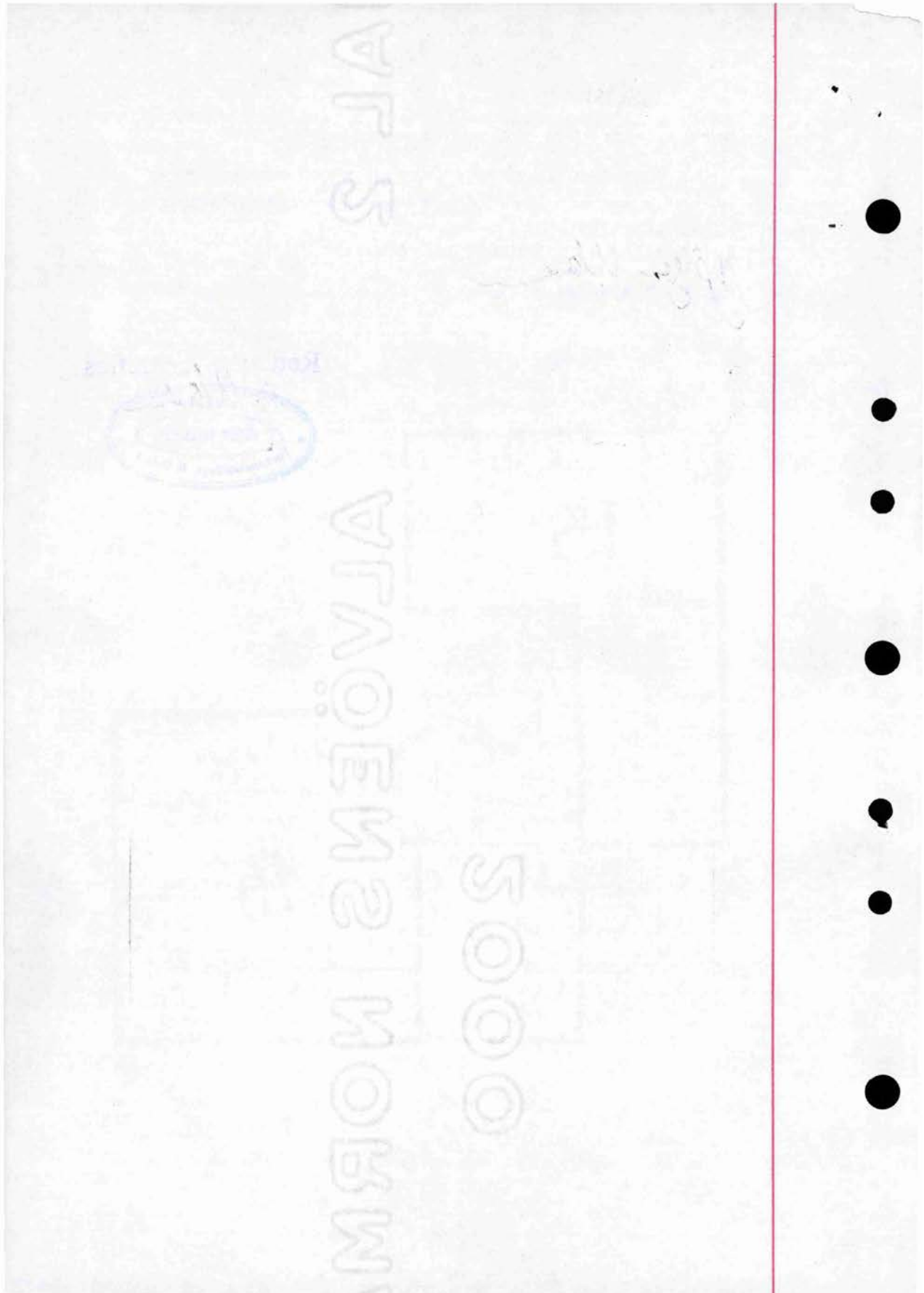
Oslo, 22/1 1991

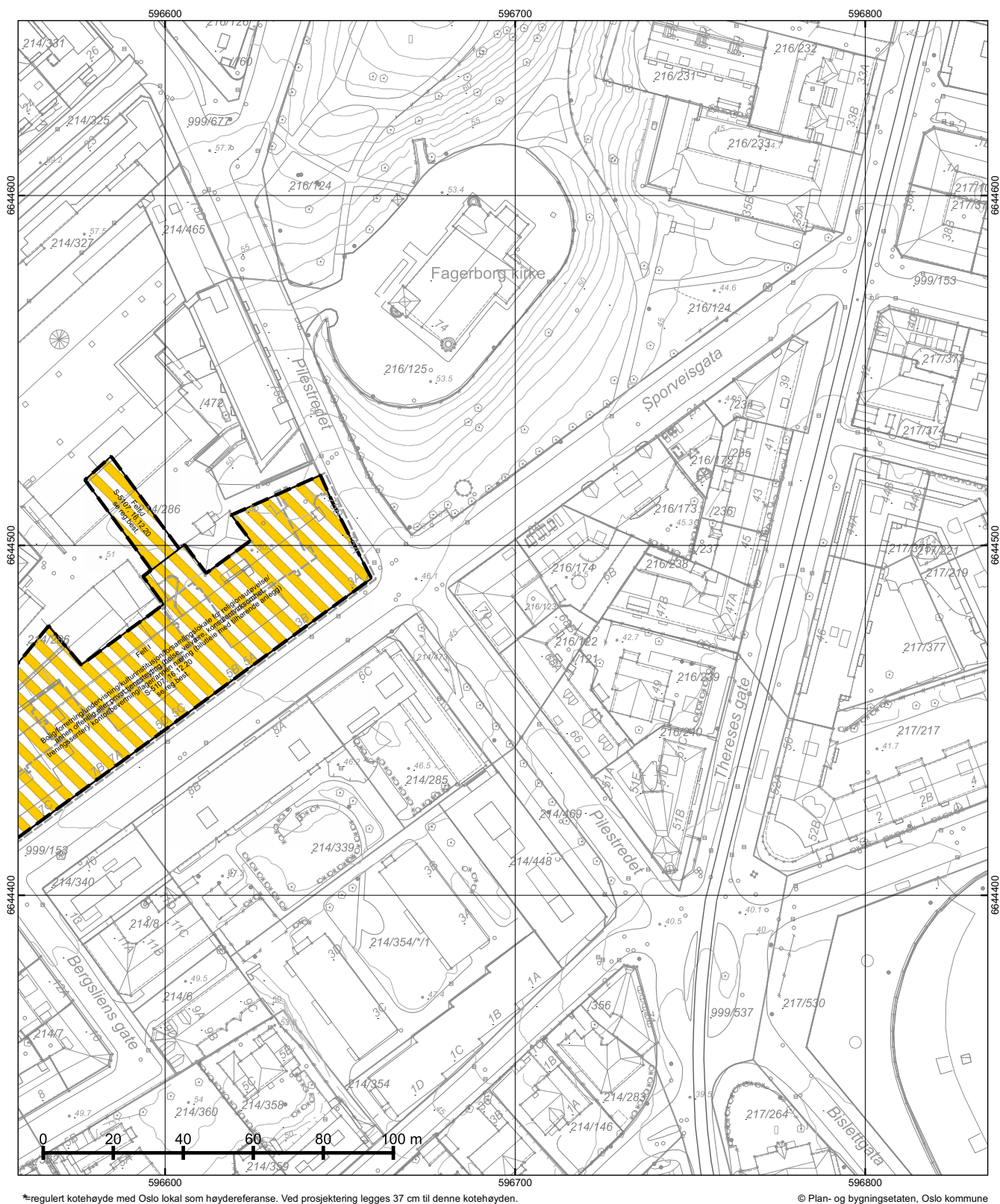
Forsamelierne i henhold til fullmakt

Jørgen Klaveness

Rettssak bekreftes



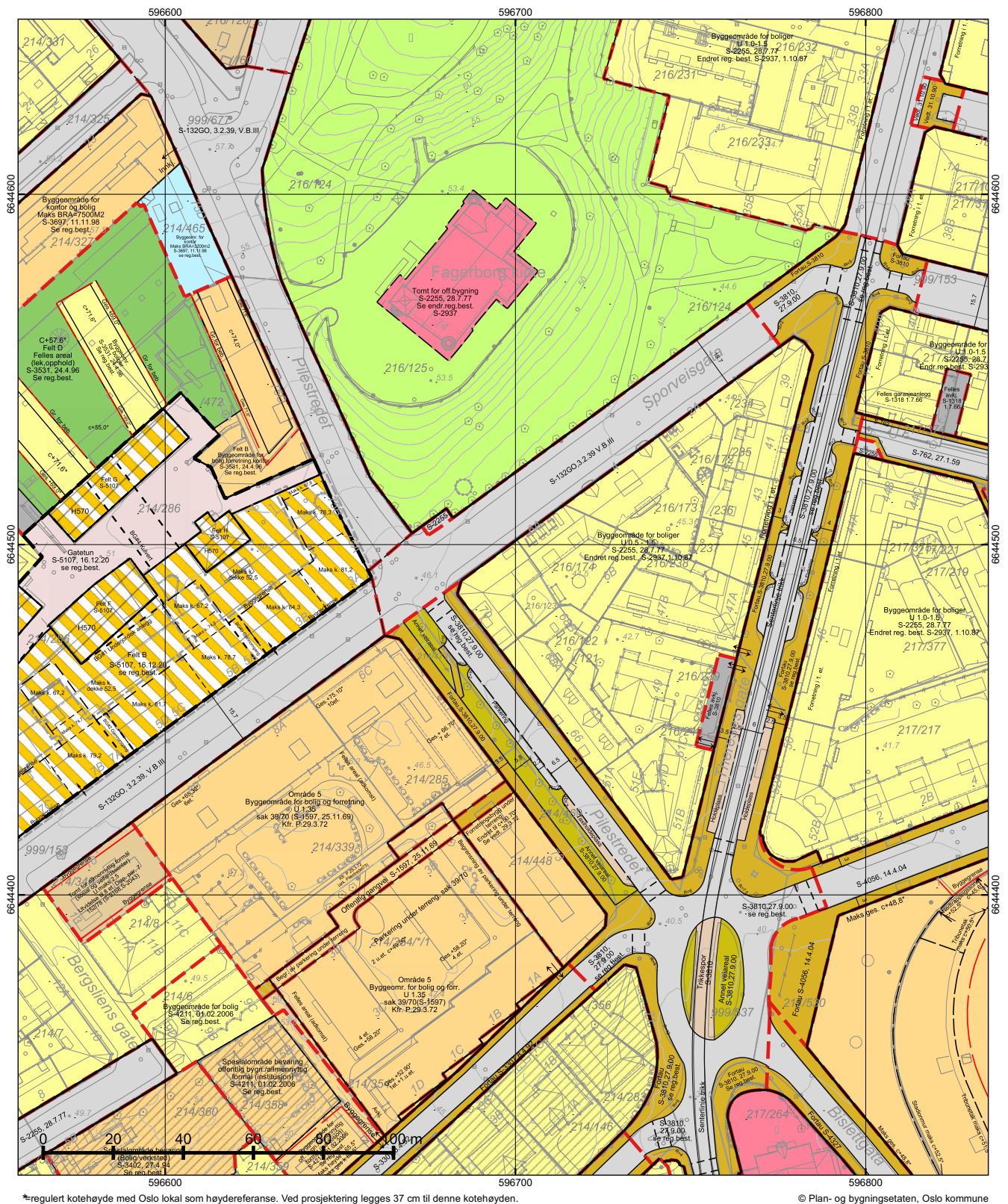




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 24.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvvidtansne 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart		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
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 144960/ 86514664	Deres ref.: 63657/ ANLI@MSAKTV	
	Adresse: PILESTREDET 70	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 216/123			

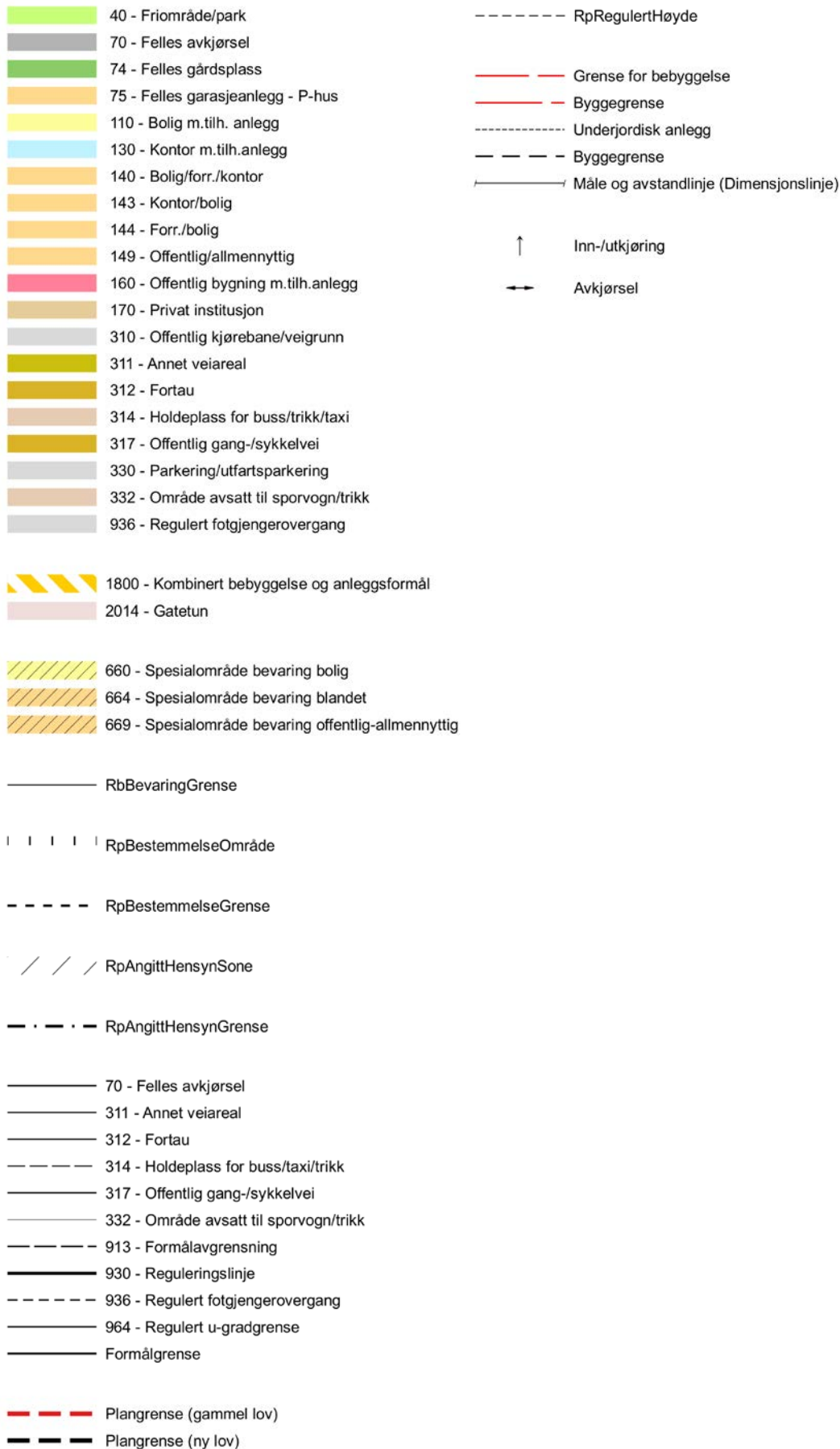


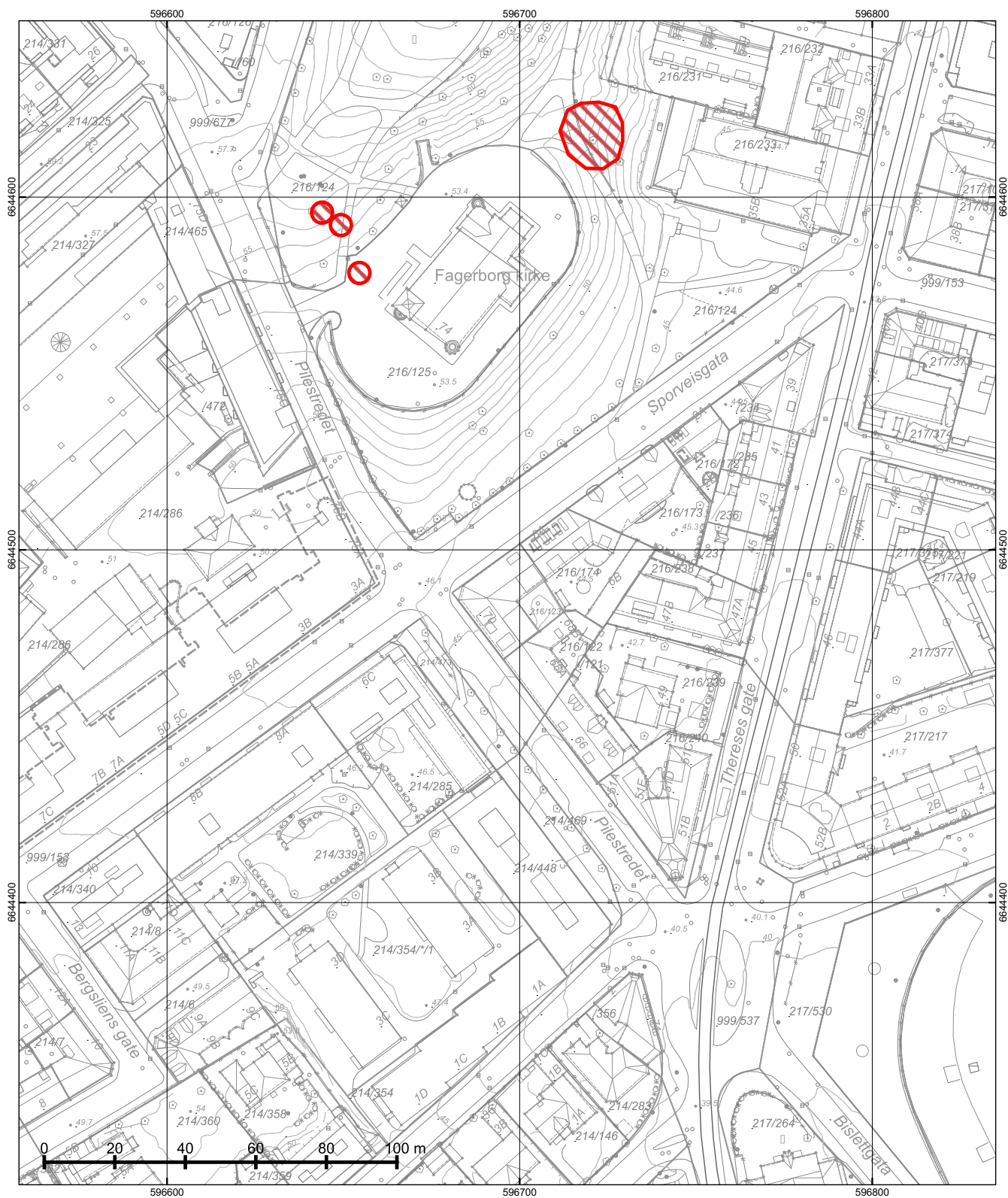
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 24.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koordinat: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
	PlottID/Best.nr: 144960/ 86514664 Adresse: PILESTREDET 70 Gnr/Bnr: 216/123	Deres ref.: 63657/ ANLI@MSAKTV Kommentar:
	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	

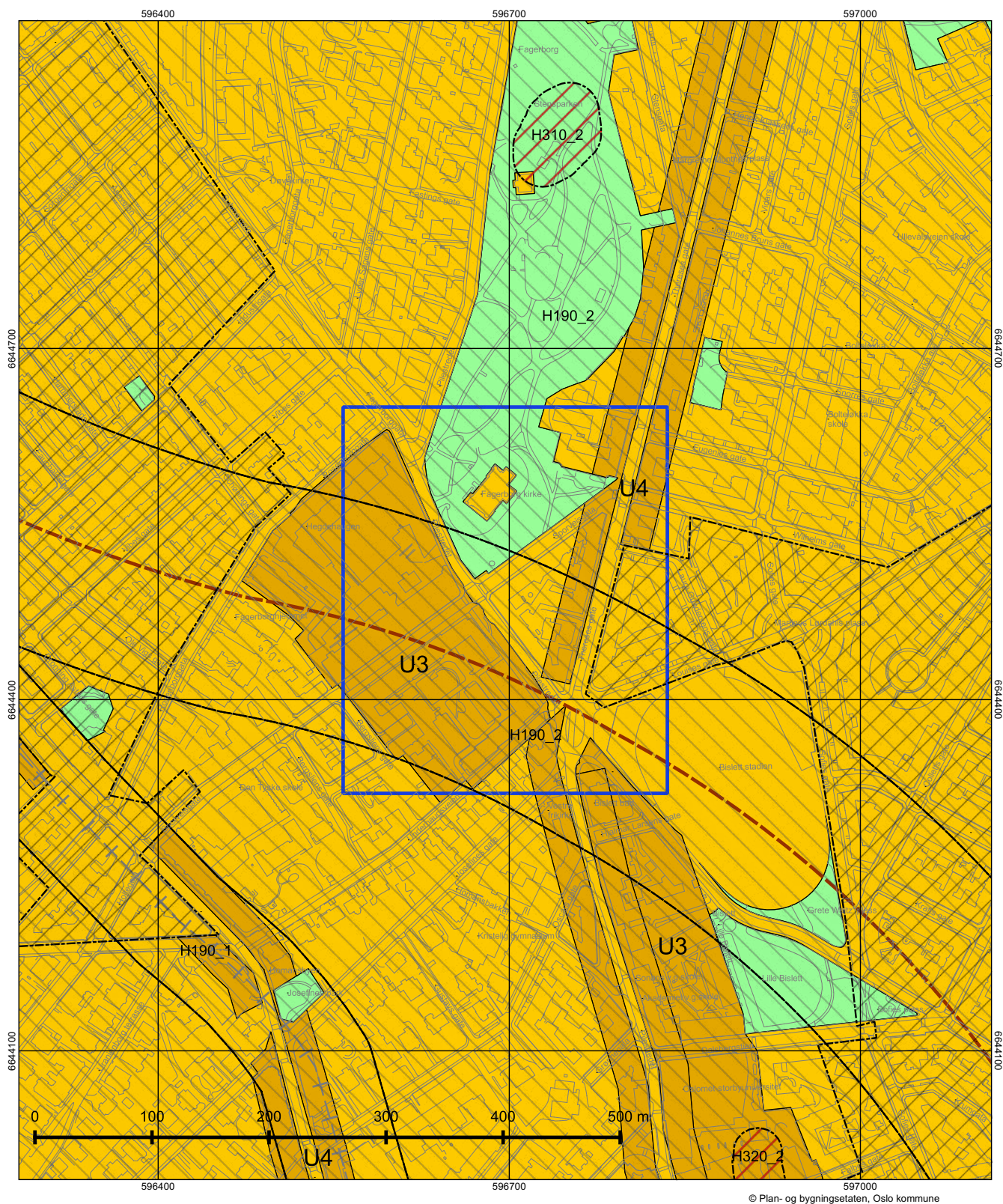
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 24.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		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.
	– 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: 144960/ 86514664 Adresse: PILESTREDET 70 Gnr/Bnr: 216/123	Deres ref.: 63657/ ANLI@MSAKTV Kommentar:	



Oslo

Dato: 24.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 144960/86514664

Deres ref.: 63657/ ANLI@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>

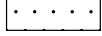
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Anine Lind
PILESTREDET 70

Dato: 24.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514664
8608601

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 123

Vi viser til bestilling av 20250624 for PILESTREDET 70.

GNR. 216 BNR. 123

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.10.1890.

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

536 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



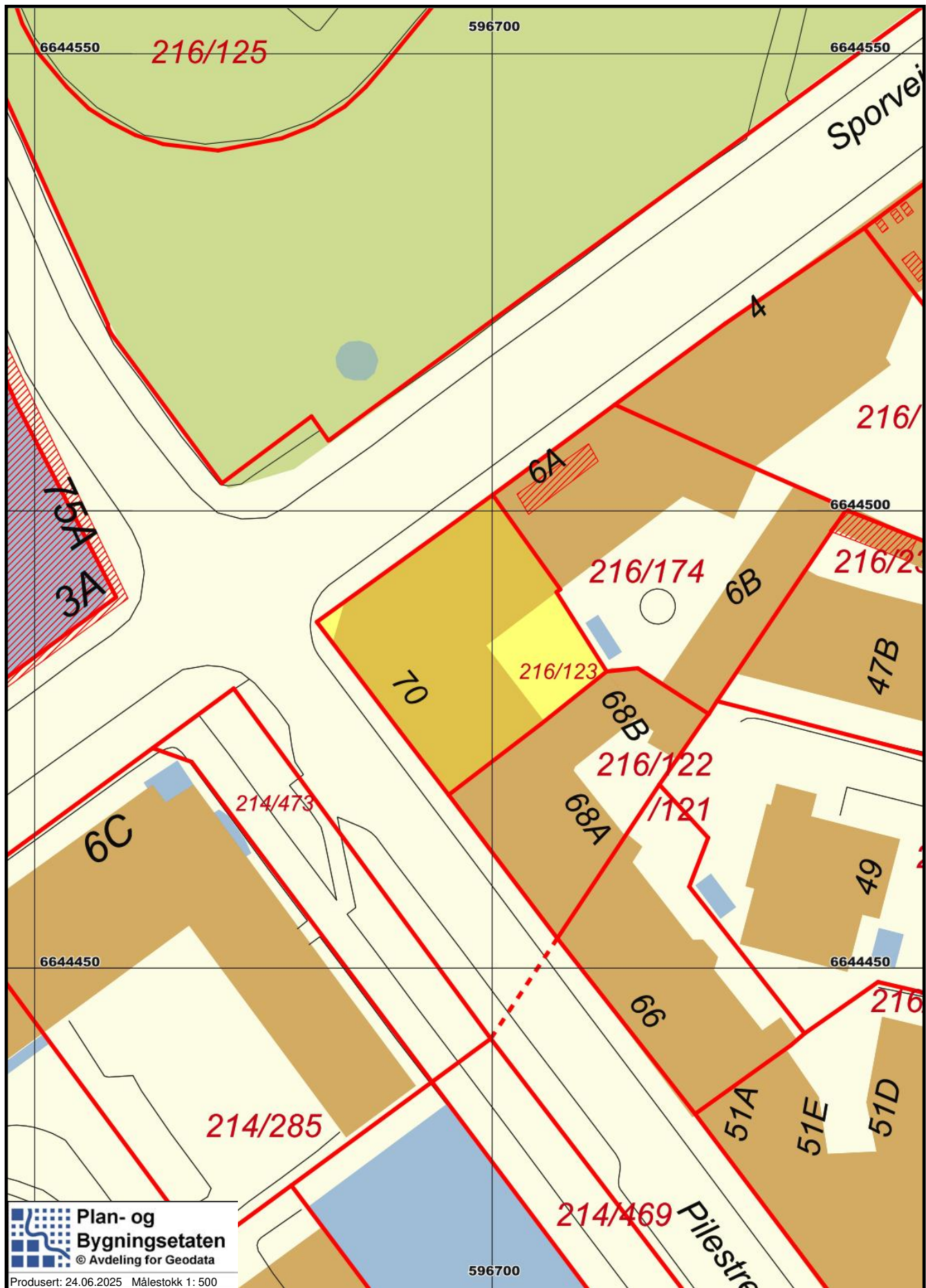
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FRISHÅGGÅN HUS 7-11

Organisasjonsnummer: 930273732

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Fannarheimr, 7320 Fannrem.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Ann-Kristin N. Smith er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ann-Kristin N. Smith foreslått. Som protokollvitner ble Solrunn Alstadseter og Katerina Hindrum foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Det foreslås at årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 20 000,-.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ann Helen Ulekleiv

Følgende stilte til valg:

Therese Berg

Brage Bye Gerhardsen

Ruben Djubdal

Maja Einan Hansen

Ann Helen Ulekleiv

Eirik Vatn Harsvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Katerina Hindrum

Eirik Vatn Harsvik

Følgende stilte til valg:

Therese Berg

Brage Bye Gerhardsen

Ruben Djubdal

Maja Einan Hansen

Katerina Hindrum

Ann Helen Ulekleiv

Eirik Vatn Harsvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Maja Einan Hansen

Følgende stilte til valg:

Therese Berg

Brage Bye Gerhardsen

Ruben Djubdal

Maja Einan Hansen

Ann Helen Ulekleiv

Eirik Vatn Harsvik

8. Valg realsameie

Fremmet av: Solrunn Alstadseter

1. person fra det nye styret stiller som styremedlem i realsameiet for 2 år.

Styrets innstilling

Styreleder i hus 7-11 går inn i realsameiets styre.

Forslag til vedtak:

Styremedlem til realsameiet

✓ Vedtatt.

9. Lekeplass

Fremmet av: Grunde Lundstrøm Wolden

Ta inn disse for vinterlagring i felles boden når vinteren dukker opp igjen. Holder seg lenger ved lagring, for å unngå unødvendig slitasje og eventuell kostnad.

Forslag til vedtak:

En liten "dugnad" på 1 time så er nok jobben gjort.

✓ Vedtatt. Styreleder innkaller sameiets representanter for å utføre jobben.

10. Ferdigstille maling av carporter

Fremmet av: Solrunn Alstadseter

Maling av carporter er påbegynt, men må ferdigstilles vår/sommer 2025.

Styrets innstilling

Langsidene foran og bak må males. Det nye styret organiserer dette.

Forslag til vedtak:

Maling av carporter ferdigstilles våren 2025

✓ Vedtatt.

11. Godtgjørelse robotklipper

Per dags dato er det ingen godtgjørelse for uttak av strøm for robotklipper, tilknyttet Frisveien 20.

Styrets innstilling

Foreslås godtgjørelse på 1000kr per år.

Forslag til vedtak:

1000kr per år

✓ Vedtatt.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3066

SAMEIET PILESTREDET 70

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PILESTREDET 70

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 17:30, Ruud, 4. etasje, oppgang A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET PILESTREDET 70

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Årsrapport og årsregnskap
- Mot Årsrapport og årsregnskap

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

2. Vedtektsendring

Vedlegg

1. 3066 Årsregnskap 2024.pdf

2. 20250512_ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt uendret til kr 20.000 til styreleder og 3000 til styremedlemmer og brannansvarlig.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å gjøre en justering av vedtekter som tydeliggjør hva fellesområdene kan brukes til.

Styrets innstilling

Styret ber om flertall blant de fremmøtte til å legge til en paragraf 8 i vedtektene: Fellesareal, inkludert boder, skal ikke brukes på en måte som er til sjenanse for beboerne. Bodene skal benyttes til lagring, ikke være oppholdssted eller brukes til næring eller annen kontinuerlig virksomhet, slik det fremgår av eierseksjonsloven §39.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Vedlegg

3. 20250516_NYE_VEDTEKTER_P70 .pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder: Knut Bjerke

Styremedlemmer: Unni Jenssen, Lasse Dahl og Preben Bæraas Hansen.

Varamedlem: Martin Thore Zach

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Bjerke

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lasse Dahl
- Preben Bæraas Hansen
- Unni Jenssen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martin Thore Zach

Valg av 1 brannansvarlig Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som brannansvarlig:

- Magne Grasto
-

SAMEIET PILESTREDET 70
ORG.NR. 897 495 562, KUNDENR. 3066

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	809 168	847 048	0	0
Andre inntekter	3	154 710	3 197 035	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		963 878	4 044 083	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-4 512	0	0
Styrehonorar		0	-32 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-33 036	-31 374	0	0
Konsulenthonorar	4	-728	-6 125	0	0
Drift og vedlikehold	5	-62 579	-64 071	0	0
Forsikringer		-236 745	-235 141	0	0
Kommunale avgifter	6	-307 181	-262 226	0	0
Energi/fyring		-52 888	-56 070	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-94 020	-89 705	0	0
Andre driftskostnader	7	-53 820	-46 574	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-840 996	-827 798	0	0
DRIFTSRESULTAT		122 882	3 216 285	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	23 059	33 089	0	0
Finanskostnader	9	-2 552	-131 081	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 507	-97 992	0	0
ÅRSRESULTAT		143 389	3 118 293	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		143 389	200 475		
Reduksjon udekket tap		0	2 917 818		

SAMEIET PILESTREDET 70
ORG.NR. 897 495 562, KUNDENR. 3066

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 802	0
Kundefordringer		-35	0
Forskuddsbetalte kostnader		105 063	102 240
Driftskonto OBOS-banken		239 307	147 212
SUM OMLØPSMIDLER		364 137	249 452
SUM EIENDELER		364 137	249 452
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		343 864	200 475
SUM EGENKAPITAL		343 864	200 475
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 794	24 721
Leverandørgjeld		6 723	24 255
Annen kortsiktig gjeld	10	-245	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 272	48 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		364 137	249 452
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i Sameiet Pilestredet 70

Geir Terje Ruud

Knut Erik Bjerke

Lasse Dahl

Unni Jenssen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	807 968
Vaskeripenger	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	809 168

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

ekstraordinær innbetaling	154 700
Regnskapskorrigeringer	10
SUM ANDRE INNETEKTER	154 710

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-728

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 895
Drift/vedlikehold VVS	-11 966
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 103

Kostnader dugnader	-616
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-62 579

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-190 152
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-112 404
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-307 181

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-26 000
Snørydding	-17 694
Andre fremmede tjenester	-4 953
Andre kontorkostnader	-822
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 221
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 820

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	709
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	854
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 496
SUM FINANSINNTEKTER	23 059

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 552
SUM FINANSKOSTNADER	-2 552

NOTE: 10**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	140
Purregebyr	105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	245

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Terje Ruud	Pilestredet 70
Styremedlem	Lasse Dahl	Nordengstubben 2
Styremedlem	Unni Jenssen	Pilestredet 70
Styremedlem	Knut Bjerke	Pilestredet 70
Varamedlem	Preben Bæraas Hansen	Pilestredet 70
Brannansvarlig	Magne Grasto	Pilestredet 70

Valgkomiteen

Styret virker som valgkomité

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: sameiet.p70@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på telefon til styreleder.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Pilestredet 70

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet Pilestredet 70 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 897495562, og ligger i bydel St Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

216 123

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Pilestredet 70 har Ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiet har ingen revisor.

Styrets arbeid

Styret har hatt fire styremøter i perioden, ved siden av løpende kontakt på mail, telefon og uformelle, fysiske møter.

2024 er det første hele året i nyere tid hvor Sameiet Pilestredet 70 ikke har hatt gjeld til bank, ettersom vi fordelte mer enn tre millioner kroner i fellesgjeld på de enkelte enhetene i 2023,

Det har påvirket økonomien positivt at vi ikke har hatt dyre lån, men en stor økning i kommunale avgifter og generell høy prisøkning i samfunnet, gjør at kostnadene fortsatt er høye.

Styret ønsker å fortsette å fordele vedlikeholds- og utbedringskostnader blant sameierne, i stedet for å ta opp lån til lite gunstig rente. Tradisjonelt har renten vært minst en prosent høyere hvis sameiet tar opp lån, i forhold til det alle kan få hver for seg. Totalkostnaden for den enkelte går dermed ned.

Mot slutten av 2024 ble det bygget opp en liten egenkapital, så det er penger til noen små vedlikeholdsuppgaver. På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt en enkeltinnbetaling på tilsammen ca 150.000 kroner (100 kroner per kvadratmeter), for å sikre likviditeten før vi satte opp husleien høsten 2024.

Noen av de viktigste oppgavene for styret det siste året har vært:

- Sikring av økonomi. Felleskostnader er nå justert til et nivå der det går litt mer penger inn enn ut, men det kan bli behov for justering i takt med økte kommunale avgifter. De er økt med ca 50.000 det siste året og vil fortsette å stige.
- Justering av Telia-abonnement. Stort sett ingen utnyttet det vi betalte for, så vi gikk fra en løsning der styret betaler for en stor pakke, til at styret betaler mindre og de som ønsker oppgradert leveranse, kan betale mer. Det forbedrer regnskapet med rundt 50.000 kroner i 2025
- Utbedring av oppganger. Vi hadde flere befaringer og fikk flere tilbud i 2024, men satte ikke i gang endelig før i 2025.
- Oppgradering av bakgård. Det ble laget en skisse til en alternativ løsning som skulle øke muligheten for å bruke den mer. Det ble forsøkt hentet inn tilbud, men det ble ikke prioritert gjennomført i en presset økonomi.
- Skadedyrs-jakt. Styreleder trodde en rotte ble observert i gården. Via forsikringsselskapet tilkalte vi skadedyrsbekjempelse. De tettet hull til kjelleren

hvor det i prinsippet kan komme inn dyr og satte ut feller. Undersøkelsene de gjorde tydet ikke på at det var skadedyr i kjelleren. Bortsett fra en bitteliten mus er det ikke gått noe i fellene som ble satt ut, så det var trolig falsk alarm. Men betryggende med en grundig undersøkelse.

- Brannvern. Det jobbes kontinuerlig med brannvern, blant annet ved inspeksjon der det som hindrer fri ferdsel i rømningsveiene fjernes. Det er enkelte utløsninger av røykvarslere, gjerne ved matlaging. De fleste stanses hurtig ved utlufting. Det har ikke vært store, nattlige brannalarmer i denne perioden. Vi skal tilbake til senvinteren 2024, da gården sist ble evakuert på natten.
- Utbedring av låssystem. Vi utsatte utskifting av låssystem også i 2024, selv om det oppleves ustabilitet, spesielt med tanke på åpning av ytterdør fra noen leiligheter. Det virker upåklagelig fra andre.
- Byggearbeid i nabolaget. Pilestredet 75 er revet og skal erstattes av et leilighetsbygg med 60 enheter. Arbeidet startet høsten 2024. Det ble foretatt videofilming av vår gård, for å kunne dokumentere det hvis det kommer skader hos oss på grunn av arbeidet over krysset. Det er også skrudd inn noen skruer i yttervegger. De bruker til å måle eventuelle setningsskader. Det er planlagt tungt og støyende arbeid gjennom sommeren 2025, før det går over i "vanlig" byggearbeid på høsten. Gården skal ferdigstilles i løpet av 2027.
- Det er arrangert to dugnader i perioden, der de fleste sameiere stiller opp. De som ikke har anledning påtar seg normalt andre oppgaver. Bislet Bilutleie stiller varebil til disposisjon for bortkjøring av avfall.
- Differensiering av kommunale avgifter. Med de nye sterkt forhøyede avgifter på vann og avløp i Oslo, som vil fortsette å stige videre i flere år fremover, har vi vurdert dels å sette inn en vannmåler i kjelleren for å måle det totale vannforbruket i gården. Vi tror det kan være noe mindre enn estimert, så vi vil trolig spare penger på å måle det faktiske forbruket. Kostnadene på å sette inn en vannmåler ble estimert til rundt 55.000 for to vannmålere og installasjonsarbeid. Vi har også vurdert om det er mulig å differensiere innbetalingen mellom de forskjellige enheter. Det er stor forskjell på leiligheter hvor det bor en eller to personer, eller leiligheter hvor det er bygget om til fem-seks-syv enheter. Det virker urimelig at avgiften for en som bor alene i en leilighet på 100 kvadratmeter er den samme som for en leilighet hvor det er presset inn seks personer på samme plass. Styret har ikke konkludert og arbeidet med å vurdere dette vil trolig fortsette i neste styreperiode. Det kan være juridiske hindringer for det som virker som en mer rettferdig løsning.

Fremtidige planer:

- Som nevnt over har styret i sameiet startet oppussing av oppgang B. Det skal være ferdigstilt i løpet av mai 2025. Det er behov for å rehabilitere eller skifte ut inngangsdører til begge oppgangene, samt til kjelleren. Det vil være fornuftig også å løfte standarden i oppgang A når B er gjort ferdig.
- Det er også grunn til å regne med at dørtelefoner og låssystem bør skiftes ut i løpet av noen år.
- Oppgradering av bakgård. Utførelse av skisse laget av landskapsarkitekt vil trolig koste opp mot 100.000 kroner. Det kan vurderes å gjøre det på dugnad.
- Tilstandsvurdering på rørsystem og fallstammer. Vi hadde en lekkasje som gikk ut over en leilighet i 2. etasje og Bislet Bilutleie våren 2025, fordi en fallstamme var tett. Det kan være fornuftig å ta en nærmere titt på tilstanden til rørsystemer og fallstammer.
- Kostnader ved det nevnte, eller andre uforutsette kostnader, vil bli fordelt på sameierne med en engangsregning.

På vegne av styret i Pilestredet 70

Geir Terje Ruud

VEDTEKTER

FOR SAMEIET PILESTREDET 70, gnr. 216, bnr. 123

A. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Eierseksjonslovens bestemmelser får anvendelse på sameiet så fremt ikke noe annet er bestemt nedenfor.
2. Sameierne har det innvendige vedlikehold av det lokale de disponerer. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at lokalet er i god og forsvarlig stand. Sameierne står selv for utskifting av vinduer i egen bruksenhet og utgiftene dekkes av den aktuelle sameier direkte. For øvrig gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven. Det ytre vedlikehold påhviler sameiet.
3. Det er utarbeidet husordensregler for bruk og vedlikehold av fellesarealer og fellesrom. Husordensreglene har til hensikt å skape et hyggelig forhold mellom sameiet og seksjonseierne/beboerne, samt verne om fast eiendom, anlegg og felles utstyr.
4. Sameiets utgifter, herunder f.eks. alle forsikringspremier, kostnader til ytre vedlikehold og utbedring av eventuelle skader, samt honorarer, offentlige avgifter og skatter m.m. utliknes på sameierne i henhold til fastsatt sameiebrøk. Brøken bygger på bruksenhetens antall kvadratmeter, samt at næringseiendom har dobbel vekt. Brøken fastsettes således:

Seksjonsnummer	Etasjenr.	Antall kvm.	Brøk basert på kvm.
1	1	71	71/1547
2	1 (næring)	150 x 2	300/1547

3	1	40	40/1547
4	2	71	71/1547
5	2	124	124/1547
6	2	114	114/1547
7	3	71	71/1547
8	3	124	124/1547
9	3	114	114/1547
10	4	71	71/1547
11	4	124	124/1547
12	4	114	114/1547
13	5	83	83/1547
14	5	35	35/1547
15	5	91	91/1547

1547

Sameiebrøkene kan kun endres ved enstemmig vedtak blant samtlige sameiere.

5. Medfører en enkelt sameiers bruk eller påkostninger i lokalene at driftsutgiftene stiger, for eksempel ved at beregningsgrunnlaget for skatter, avgifter, assurance osv. øker, eller det påløper ekstra vedlikeholdskostnader eller lignende, skal disse særlige utgifter belastes den aktuelle sameier direkte. Vedtak om dette treffes av sameiermøtet.
6. Styret fastsetter hvert år et budsjett for innkreving av sameiernes bidrag, som skal skje ukrevet forskuddsvis med like store beløp

innen den 1. hver måned. Bidraget kan også betales for lengre tid av gangen. Det forutsettes at innbetalingen skjer innen fristen for den første måneden det betales for.

7. Sameiet kan oppta felles lån, så vel som legge opp fonds. I den utstrekning det stiftes gjeld, er hver sameier ansvarlig for sin andel av gjelden i henhold til sameiebrøken, i samsvar med Eierseksjonslovens bestemmelser til enhver tid.
8. Fellesareal, inkludert boder, skal ikke brukes på en måte som er til sjenanse for beboerne. Bodene skal benyttes til lagring, ikke være oppholdssted eller brukes til næring eller annen kontinuerlig virksomhet, slik det fremgår av eierseksjonsloven §39.
9. Til sikkerhet for riktig betaling av sameiernes andel av fellesutgiftene, samt for ethvert annet rettskrav for sameiet overfor sameierne, har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon for et beløp begrenset til det som til enhver tid angis i Eierseksjonsloven.
10. Overdragelse og bortleie av seksjonen skal forhåndsgodkjennes av sameiestyret. Godkjennelse må meddeles på forhånd, men kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Sameiets forretningsfører har inntil videre fullmakt til å meddele slik godkjennelse på vegne av styret.
11. Skal det foretas bygningsmessige arbeider av en slik art i en seksjon, at forholdene i andre deler av eiendommen kan bli midlertidig eller permanent påvirket, skal sameiestyrets (og i nødvendig grad bygningsmyndighetenes) samtykke innhentes før arbeidene startes. Samtykket kan bare nektes på saklig grunnlag.
12. All kommunikasjon mellom sameiet og dets seksjonseiere/beboere skal foregå elektronisk, det vil si pr. mail til sameiets oppgitte mailadresse, eller på annen oppgitt kommunikasjonsplattform (for eksempel Vibbo.no). Informasjon delt pr. mail eller på annen oppgitt kommunikasjonsplattform er å anse som korrekt formidlet til seksjonseier.

Samtlige seksjonseiere er forpliktet til å holde sin kontaktinformasjon oppdatert.

13. Sameiets vedtekter kan endres ved minst 2/3 flertall på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

B. SAMEIETS FORVALTNING

14. Den daglige ledelse av sameiet forestås av et styre på 3-5 medlemmer og 0-2 varamedlemmer, etter sameiermøtets valg. Styremedlemmene skal være sameiere eller familiemedlem av sameier.

15. Sameiet forpliktes ved underskrift av det samlede styret.

Revidert 27.05.2025, etter endringer vedtatt i
årsmøte/generalforsamling 27.05.2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 3066 Selskapsnavn: SAMEIET PILESTREDET 70

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR SAMEIET PILESTREDET 70

Husordensreglene har til hensikt å skape et hyggelig forhold mellom både sameiet og leietakere, samt verne om fast eiendom, anlegg og felles utstyr.

Skal vi oppnå et trivelig bomiljø er det nødvendig at beboerne respekterer gjeldende regler og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre.

Da fellesutgifter i forbindelse med reparasjon, vedlikehold og renovasjon av gåren blir utliknet på hver enkelt seksjon, plikter alle til å medvirke til at utgiftene holdes nede.

I forbindelse med beboelsessituasjonen er det enkelte forhold som bør understrekes. Alle sameiere og leietakere bes å overholde og være behjelpelige med å påse at følgende etterfølges:

YTRE ORDEN

Alt avfall som kastes i søppelkassene må pakkes godt inn. Søl må unngås. Det må utvises forsiktighet når det gjelder glass, dette kastes i returpunkt ved lyskryss i Sporveisgata. Brennbart materiale leveres på gjenbruksstasjoner.

Ved røyking, skal sneiper kastes i de dertil oppstilte beholdere og ikke kastes på bakken. Det er strengt forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer.

Større papiremballasje rives i mindre biter før de legges i papirsøppelkassen. I den grad dette ikke lar seg gjøre, plikter den enkelte sameier/leietaker til å sørge for bortkjøring av eget avfall. Dette skal skje umiddelbart. Inngangspartiet og andre fellesarealer skal **IKKE** benyttes til mellomagring, med mindre annet er avklart med styret.

Hovedinngangsdøren og inngangsdører til øvrige fellesarealer skal **ALLTID** være låst. Åpnes dørene for ukjente, f.eks. håndverkere, skal man gå ned og se at vedkommende har noe i gården å gjøre.

Motoriserte kjøretøy (slik som moped, motorsykkel eller lignende) skal i henhold til brannsikringsforskrifter **IKKE** parkeres inne i gården.

Husdyr skal **IKKE** under noen omstendigheter oppholde seg i fellesarealene **UTEN Å VÆRE I BÅND**. Det er ikke tillatt å bruke bakgården som luftegård

for husdyrene. Eier forplikter til å sørge for at husdyret ikke er til bry for andre beboere. Om nødvendig plikter eieren å gjøre rent etter husdyret i fellesarealer.

Trapp- og kjelleroppganger skal ikke benyttes til sykler, barnevogner, sportsutstyr eller lignende.

Det er ikke tillatt å kaste reklamemateriell ved postkassene, hver sameier/leietaker må selv kaste dette i papirsøppelkassene.

En hyggelig gest i forhold til din nabo er å ta inn eventuelle aviser og reklamemateriell som måtte ligge på dørmatta mens naboen er borte.

FELLESROM

Bruk av åpen flamme, fyrstikker o.l. er forbudt i alle innendørs fellesarealer.

I den kalde årstiden må kjellervindu og dører være forsvarlig lukket. All nødvendig lufting må skje med forsiktighet. Det er viktig at kjellerventiler ikke blir tildekket året rundt.

INDRE ORDEN

Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er fraflyttende eller tilflyttende sameier (leieboer) selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av flyttingen.

Uten sameiets samtykke er det forbudt å anbringe plakater, male vegger, sette opp skilter eller lignende.

Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis det er til bry for naboer.

Mellom klokken 23:00 og klokken 07:00 skal det være mest mulig ro. Under selskaper i dette tidsrom må det vises hensyn til naboer ved å unngå høyrøstet, høy musikk og annet bråk. For øvrig må høyttalere innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

Arbeider i leilighetene, lagre eller fellesarealer, som hamring og drillboring må ikke forekomme senere enn kl. 21 på hverdager og etter kl. 18 på lørdag og søndag.

VVS-installasjoner som lekker eller lager støy må umiddelbart bringes i orden.

Toalettene må ikke benyttes til avfall. Det er strengt forbudt å kaste kluter, bleier, sanitetsbind eller lignende i toalettet. Dette kan forårsake tilstopping i

avløpene med derpå følgende store utgifter. Avfall av denne type må pakkes godt inn og kastes i søppelkassene.

Alle seksjoner har ansvar for vask av trapper og inngangsparti, med mindre annet ikke er opplyst.

Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på uaktsomhet. Sameieren er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av samtlige i egen husstand, fremleietaker eller andre sameieren har gitt adgang til leiligheten.

Aktiviteter som foregår i egen seksjon, lager eller fellesarealer i regi av beboer, som genererer skitt, lukt, støv osv. som er til sjenanse for øvrige beboere skal ikke forekomme. Skjer dette skal beboer for egen regning utbedre dette umiddelbart. Om dette ikke utføres innen gitt frist fra sameiet vil nødvendig utbedring gjøres på aktuell seksjonseiers regning.

Elektriske apparater, f.eks. kjøle-/fryseskap, varmtvannstanker osv. som beboerne anbringer på fast basis i eget lager skal av fagkyndig tilkobles aktuell seksjonseiers eget elektriske anlegg med dertil tilhørende strømmåler.

BRANNVERN

Lading av elektriske sykler, sparkesykler o.l. skal ikke forekomme i lagre, trappeløp eller bakgård.

Enhver seksjonseier/beboer plikter å sette seg inn i den til enhver tid gjeldende branninstruks for sameiet, samt bidra til å senke sannsynligheten for at brann oppstår i egen seksjon og benyttet fellesareal.

Enhver seksjonseier/beboer plikter å bidra til sameiets brannvernssarbeid ved å ikke svekke brannskiller, påse at eget brannslukningsapparat vedlikeholdes samt stille eget areale tilgjengelig ved kontroll av brannalarmanlegget.

I følge eierseksjonslovens §26 kan en sameier som misligholder sine forpliktelser ovenfor de andre sameierne, med seks måneders varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

Revidert 09.06.2022, etter endringer vedtatt ved årsmøte/generalforsamling av 08.06.2022.

VEDTEKTER

FOR SAMEIET PILESTREDET 70, gnr. 216, bnr. 123

A. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Eierseksjonslovens bestemmelser får anvendelse på sameiet så fremt ikke noe annet er bestemt nedenfor.
2. Sameierne har det innvendige vedlikehold av det lokale de disponerer. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at lokalet er i god og forsvarlig stand. Sameierne står selv for utskifting av vinduer i egen bruksenhet og utgiftene dekkes av den aktuelle sameier direkte. For øvrig gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven. Det ytre vedlikehold påhviler sameiet.
3. Det er utarbeidet husordensregler for bruk og vedlikehold av fellesarealer og fellesrom. Husordensreglene har til hensikt å skape et hyggelig forhold mellom sameiet og seksjonseierne/beboerne, samt verne om fast eiendom, anlegg og felles utstyr.
4. Sameiets utgifter, herunder f.eks. alle forsikringspremier, kostnader til ytre vedlikehold og utbedring av eventuelle skader, samt honorarer, offentlige avgifter og skatter m.m. utliknes på sameierne i henhold til fastsatt sameiebrøk. Brøken bygger på bruksenhetens antall kvadratmeter, samt at næringseiendom har dobbel vekt. Brøken fastsettes således:

Seksjonsnummer	Etasjenr.	Antall kvm.	Brøk basert på kvm.
1	1	71	71/1547
2	1 (næring)	150 x 2	300/1547
3	1	40	40/1547
4	2	71	71/1547
5	2	124	124/1547
6	2	114	114/1547
7	3	71	71/1547
8	3	124	124/1547
9	3	114	114/1547
10	4	71	71/1547
11	4	124	124/1547
12	4	114	114/1547
13	5	83	83/1547
14	5	35	35/1547
15	5	91	91/1547

1547

Sameiebrøkene kan kun endres ved enstemmig vedtak blant samtlige sameiere.

5. Medfører en enkelt sameiers bruk eller påkostninger i lokalene at driftsutgiftene stiger, for eksempel ved at beregningsgrunnlaget for skatter, avgifter, assurance osv. øker, eller det påløper ekstra vedlikeholdskostnader eller lignende, skal disse særlige utgifter belastes den aktuelle sameier direkte. Vedtak om dette treffes av sameiermøtet.
6. Styret fastsetter hvert år et budsjett for innkreving av sameiernes bidrag, som skal skje ukrevet forskuddsvis med like store beløp innen den 1. hver måned. Bidraget kan også betales for lengre tid av gangen. Det forutsettes at innbetalingen skjer innen fristen for den første måneden det betales for.
7. Sameiet kan oppta felles lån, så vel som legge opp fonds. I den utstrekning det stiftes gjeld, er hver sameier ansvarlig for sin andel av gjelden i henhold til sameiebrøken, i samsvar med Eierseksjonslovens bestemmelser til enhver tid.
8. Til sikkerhet for riktig betaling av sameiernes andel av fellesutgiftene, samt for ethvert annet rettskrav for sameiet overfor sameierne, har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon for et beløp begrenset til det som til enhver tid angis i Eierseksjonsloven.
9. Overdragelse og bortleie av seksjonen skal forhåndsgodkjennes av sameiestyret. Godkjennelse må meddeles på forhånd, men kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Sameiets forretningsfører har inntil videre fullmakt til å meddele slik godkjennelse på vegne av styret.
10. Skal det foretas bygningsmessige arbeider av en slik art i en seksjon, at forholdene i andre deler av eiendommen kan bli midlertidig eller permanent påvirket, skal sameiestyrets (og i nødvendig grad bygningsmyndighetenes) samtykke innhentes før arbeidene startes. Samtykket kan bare nektes på saklig grunnlag.
11. All kommunikasjon mellom sameiet og dets seksjonseiere/beboere skal foregå elektronisk, det vil si pr. mail til sameiets oppgitte mailadresse, eller på annen oppgitt kommunikasjonsplattform (for eksempel Vibbo.no). Informasjon delt pr. mail eller på annen oppgitt kommunikasjonsplattform er å anse som korrekt formidlet til seksjonseier.

Samtlige seksjonseiere er forpliktet til å holde sin kontaktinformasjon oppdatert.

12. Sameiets vedtekter kan endres ved minst 2/3 flertall på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

B. SAMEIETS FORVALTNING

13. Den daglige ledelse av sameiet forestås av et styre på 3-5 medlemmer og 0-2 varamedlemmer, etter sameiermøtets valg. Styremedlemmene skal være sameiere eller familiemedlem av sameier.
14. Sameiet forpliktes ved underskrift av det samlede styret.

Revidert 09.06.2022, etter endringer vedtatt i årsmøte/generalforsamling
08.06.2022

Returneres etter tinglysing til

**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 57832

12 SEPT 2003

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr	Bnr	Festenr	Snr
Kommunenr	Kommunens navn				
0301	OSLO	216	123		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	Se Vedlegg	

Doknr: 57832 Tinglyst: 12.09.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	71		13	B	83		25				37			
2	N	300		14	B	35		26				38			
3	B	40		15	B	91		27				39			
4	B	71		16				28				40			
5	B	124		17				29				41			
6	B	114		18				30				42			
7	B	71		19				31				43			
8	B	124		20				32				44			
9	B	114		21				33				45			
10	B	71		22				34				46			
11	B	124		23				35				47			
12	B	114		24				36				48			
Sum tellere:				1547	= nevner:				1547						

4. Supplerende tekst⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Sameiebrøkene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Se Vedlegg		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato <i>Oslo 9/10-2001</i>	Underskrift <i>Eivind Danneberg</i> <i>Carsten Lamm</i> <i>Ulf Thøgersen</i>
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr <i>216</i>	Bnr <i>123</i>
Fnr <i>1-15</i>	Snr <i>Oslo</i> kommune
Dato <i>4/9-2003</i>	Stempel og underskrift <i>Beit Danneberg</i>
 Plan- og bygningssetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER	
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.	

Vedlegg til begjæring om reseksjonering

Eiendommen: gnr 216, bnr 123 i Oslo kommune.

Hjemmelshavere:

Fødselsnr	Eier	Snr
201247	Svein Åge Johnsråten	1
100341	Finn Dahl	2
100476	Camilla Lannem	3
290774	Anne Møllendal Eikland	4
160868	Ørjan Abelsnes	
040759	Anita Guldbrandsen Løken	5
280445	Tore Hartz	6
101254	Kjetil Berge	7
060549	Patrice Aufort	8
270769	Thomas Seltzer	9
280269	Kirsten Hodges	10
221269	Knut Erik Bjerke	
300562	Gitte Høiland Ruud	11
100663	Geir Ruud	
220465	Geir Øystein Haugen	12
281269	Per Erik Hveem	13
070972	Trine Lise Sandvik	
051048	Tom Heier	14
050956	Eva M. Lian	15

Signatur:

Sted/dato	Hjemmelshaver	Ektefelle/registrert partner
26/2 03	Svein Åge Johnsråten	Ragnhild A. Johnsråten
6/2-2003	Finn Dahl	
6/2-2003	Camilla Lannem	
050303	Ørjan Abelsnes	
25/3-03	Anita Guldbrandsen Løken	
04/03/03	Anita Guldbrandsen Løken	Patrice Aufort
050303	Kjetil Berge	
19/03/03	Tore Hartz	
050240203	Knut Erik Bjerke	
0505/2 2003	Geir Øystein Haugen	
0505/2 2003	Per Erik Hveem	Inger Hartz
0505/2 2003	Trine Lise Sandvik	Trine Lise Sandvik
0505/2 2003	Tom Heier	Solveig Heier
0505/2 2003	Eva M. Lian	



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 70
0354 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine Lind

Oppdragsnummer:

Telefon: 921 33 023
E-post: anine.lind@aktiv.no

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 viderefremidlet 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