

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 900 000,-
Omkostn.: Kr 198 850,-
Total ink omk.: Kr 8 098 850,-
Felleskostn.: Kr 3 550,-
Selger: T-K Eiendom AS
Kristian Fidje
Thomas Ertsås

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1891
BRA-i/BRA Total 69/83 kvm
Tomtstr.: 538.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 123
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1007250011

Stilfull og moderne 3-roms i klassisk bygård - Generøs takhøyde

Velkommen til Pilestredet 70!

Meget attraktiv og sentral beliggenhet på Bislet, med Stensparken og Fagerborg kirke som nabo. Umiddelbar nærhet til forretninger, kaféer og restauranter i Thereses gate, få minutters gange til Bogstadveien samt kort vei til St.Hanshaugen og sentrum.

Leiligheten kan fremheves med:

- Peis
- 2 soverom
- Vender mot Stensparken
- Pusset opp i 2025
- Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer fra 2025
- Flott løsning for vaskemaskin og tørketrommel i innebygd skap i entré
- Generøs takhøyde på hele 3,1 m målt i stue
- Lave felleskostnader
- Rosett og stukkatur
- Gulv ble rettet og fikk ny enstavsparkett i 2025
- Alle vinduer byttet i 2025
- Flislagt bad med varmekabler pusset opp i 2018
- Veldrevet sameie med god økonomi
- 2 boder på totalt 14 m²



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	72
Årsberetning	75
Protokoll	94
Meglerbrev	96
Husordensregler	98
Vedtekter	101
Kommunale avgifter og eiendomskatt	104
Formuesverdi	108
Reguleringskart	109
Tegninger	115
Ekspedisjonsdokument WC	116
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 69 m² Entré/gang, to soverom, bad, stue/kjøkken

BRA-e: 4 m² Ekstern bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og del av felles trapperom på ca. 10 m² og ca. 4 m². Det foreligger ikke spesiell hjemmel for bodene, da disse ligger i et areal som er definert som fellesareal i laget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

538.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pen tomt hvor mesteparten av massen består av bygården men også med indre gårdsrom med diverse beplantning.

Beliggenhet

Meget attraktiv og sentral beliggenhet på Bislet, med Stensparken og Fagerborg kirke som nabo.

Umiddelbar nærhet til forretninger, kaféer og restauranter i Thereses gate, få minutters gange til Bogstadveien samt kort vei til St.Hanshaugen og sentrum.

Sokner til Bolteløkka skole.

Skolegrensene er veiledende og revideres jevnlig av Utdanningsetaten.

Se <https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/> for nærmere informasjon.

Adkomst

Adkomst fra Pilestredet. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Rosenborg barnehage, Langaard barnehage og Treklang Montessoribarnehage.

Skolekrets

Bolteløkka skole.

Offentlig kommunikasjon

Trikk: Bislett med linje 17 og 18.

Buss: Bislett i Thereses gate med linje 19N

T-bane: Majorstuen med linje 1-5

Tog: Nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer

Bygningssakkyndig

Håkon Graff

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i tegl/murverk. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: All info er i henhold til tidligere eier

Arbeid utført av: Uvisst

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gått over fordelerskap, byttet alt av rør og avløp bortsett fra badrom.

Arbeid utført av: Melba vvs as

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

Ja

Beskrivelse: Gulv hadde til dels store nedbøyninger som nå er rettet

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet alt elektrisk inkl tavle/kurser i sikringskap

Arbeid utført av: Lyspunktet as

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

Ja

Beskrivelse: Alt elektrisk er nytt bortsett fra varmekabler på bad som er fra 2018

Tilleggs kommentar:

Leiligheten er totalrenovert i 2025 bortsett i fra badrom som er fra 2018

Innhold

Velkommen til Pilestredet 70! Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, to soverom og stue i åpen løsning med kjøkken. Denne leiligheten kan skryte av så mangt. Her er alle vinduer byttet i 2025. Kjøkkenet er flyttet til stuen fra et av soverommene og fikk ny innredning, nye hvitevarer, nytt vann/avløp og elektrisk. Badet ble pusset opp i 2018 av forrige eier men har fått nytt elektrisk bortsett fra varmekabler. Mesteparten av leiligheten er overflateoppusset mtp gulv, himling, vegger, elektrisk etc. Alt gjort av fagfolk. Den har også en kjellerbod på ca 10 kvm og ekstern bod i samme etasje på ca 4 kvm. For en mer utdypende forklaring på alt som er gjort, se vedlagt tilstandsrapport.

Standard

Ytterdører:

Entrédør i brannklasse B30 med 30 desibel lydmotstand.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2025.

Innvendige dører:

Innvendige profilerte dører i tre.

Gulv:

Enstavs parkett. Type: Bjelin Larvik 3.0 XL.

Vegger:

Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling:

Sparklet og malte plater. Rosett og stukkatur i stue/kjøkken. Himlingshøyde i stue/kjøkken (høyeste målte punkt) er målt til 3,10 meter. I badet er himlingshøyden målt til ca. 2,41 meter.

Pipe:

Pusset og malt teglsteinspipe.

Ildsteder:

Peisovn med glassdør i stue/kjøkken. Glassplate på gulv foran ildsted.

Ledningsnett for sanitær:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er plassert i himling over bad, med tilgang via luke i vegg fra et soverom mot bad. Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpspumpe montert i kjøkkenet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Avløp fra kjøkkenet er lagt i gulvet. Automatisk vannstopper i kjøkkenet. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2018 (ikke bekreftet). Berederen er montert i himling over badet.

Andre sanitærinstallasjoner:

Opplegg for vaskemaskin i skap i entré/gang. Sluk i rommet med vinylbelegg på gulvet med oppbrett.

Ventilasjon:

Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i entré/gang, og i skap (opplegg for vaskemaskin). Elektrisk avtrekksvifte montert i himling i bad. Luftespalte under dør mot bad. Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning over deler av benkeplaten. Laminat benkeplate med planlitt kum i komposittmateriale. Stekeovn, platetopp med integrert kullfilterventilator, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.

Kjøkkeninnredningen er fra 2025. Kvik kjøkkeninnredning.

Bad:

Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2018. Rennesluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv med innfellbare leddet dør i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterner. Servant. Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i entré/gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet. Anlegget er fra 2025. Elektrisk anlegg i badet er fra 2018.

Info fra takstmann:

Leiligheten ligger i 3. etasje. Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i badet.

Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapper i stålkonstruksjon. Dørcalling. Brannalarmanlegg.

Det er fremvist plantegninger fra byggeår, det er registrert følgende avvik:

- Kjøkken er flyttet ut i stue.
- Enkelte vegger er flyttet.
- Badet er utvidet.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Overflater, vanntett sjikt og sluk bad
- Elektrisk anlegg bad

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger gjort i 2025:

- Lokal oppretting av gulver og legging av enstavs parkett.
- Flyttet kjøkkenet ut i stue og montert ny innredning med hvitevarer.

- Tilkobling av nytt vann/avløp til kjøkken og til skap i entré/gang.
- Montering av nye vinduer.
- Overflatebehandling av himling i stue/kjøkken.
- Montering av nye veggplater og overflater i himling i entré/gang og to soverom. Sparklet/malt.
- Tilkobling av nytt elektrisk anlegg i alle rom, med unntak av bad. Lagt opp for smartstyring av lys.
- Etablert sluk og fuktrett sjikt med opplegg for vaskemaskin i skap i entré/gang.
- Montering av nye innerdører.
- Montering av vedovn i stue/kjøkken.
- Montering av garderobe i entré/gang og i et soverom.

Alle oppgradering gjort av fagfolk.

Modernisert/Påkostet år 2025

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisnummer

76504274

Diverse

Oppgang B (denne oppgangen) skal pusses opp. Ihht. styreleder inntes anbud frem til 1. april. Videre opplyses det at oppussingskostnaden trolig vil gjøres som et kapitalinnskudd, slik at sameiet ikke må ta opp lån og felleskostnader forblir uendret. Oppstart vil trolig være over sommeren. Kostnader fordeles ihht. sameiebrøk 71/1547. Pr. 31.03.2025 opplyser styreleder at det kan tenkes at jobben med oppussing av gang kan gjøres med oppsparte midler, men at kjøper kan måtte påregne innskudd. Dersom det blir behov for innskudd vil dette falle på kjøper.

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.

Leiligheten er ferdigvasket til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i badet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 581 652

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 326 606

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

71/1547

Felleskostnader inkluderer

Tv/internett, kommunale avgifter, felles strøm og forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 550

Andel fellesformue

Kr 9 201

Andel fellesformue dato

31.12.2024

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. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Det siste året har Sameiet Pilestredet 70 gått fra å ha over tre millioner kroner i fellesgjeld, til å ha null, noe som har påvirket økonomien positivt.

Lånebetingelser fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 3 118 293,-
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var ca kr 147.000.

Fra årsberetning 2023:

Fremtidige planer:

- Som nevnt over har styret i sameiet begynt å se på muligheten for å foreta oppussing av først og fremst oppgang B, samt inngangsdører.
- Det er også grunn til å regne med at dørtelefoner og låssystem bør skiftes ut i løpet av noen år.
- 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 salgsopgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 123, seksjonsnummer 7 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:

301/216/123/7:

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: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 13/264

EIENDOMMEN ER OPPDELTA I 12 SEKSJONER

15.03.1991 - Dokumentnr: 13408 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 13/264

EIENDOMMEN ER OPPDELTA I 15 SEKSJONER

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

Endret seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 13/337

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

Endret seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/1547

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert byggeanmeldelse for våningshus. Det foreligger også

ekspedisjonsdokument og tegninger for innsatt WC etter opprinnelig byggeår.

Opprinnelig byggetegning viser at dette var en 3-roms med kjøkken som separat rom. I dag er det 2 soverom ved siden av hverandre og kjøkken er nå flyttet ut i stuen. Dette er ikke søknadspliktig da rommet var og er godkjent for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker

Sporveisgata 6 C - Påbygg nytt teknisk bygg på tak

Saksnummer: 202462474

Pilestredet 75 A-B og Sporveisgata 3 - 7 - Oppføring av boligblokk

Saksnummer: 202210273

NORA prosjekt i Pilestredet 75C: Det planlegges å oppføre en boligblokk med 10 etasjer og 2 kjelleretasjer samt uteoppholdsareal. Bygget vil bestå av 165 leiligheter fra 2-10 etasje med næring i 1. og deler av 2. etasje. Prosjektleder opplyser at de ønsker Meny butikk og vinmonopol i 1. etasje. Riving av eksisterende bygg startet 29.01.25.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

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 tinglysning 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

7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

197 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

198 850 (Omkostninger totalt)

209 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

212 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 098 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 109 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 112 550 (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 198 850

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

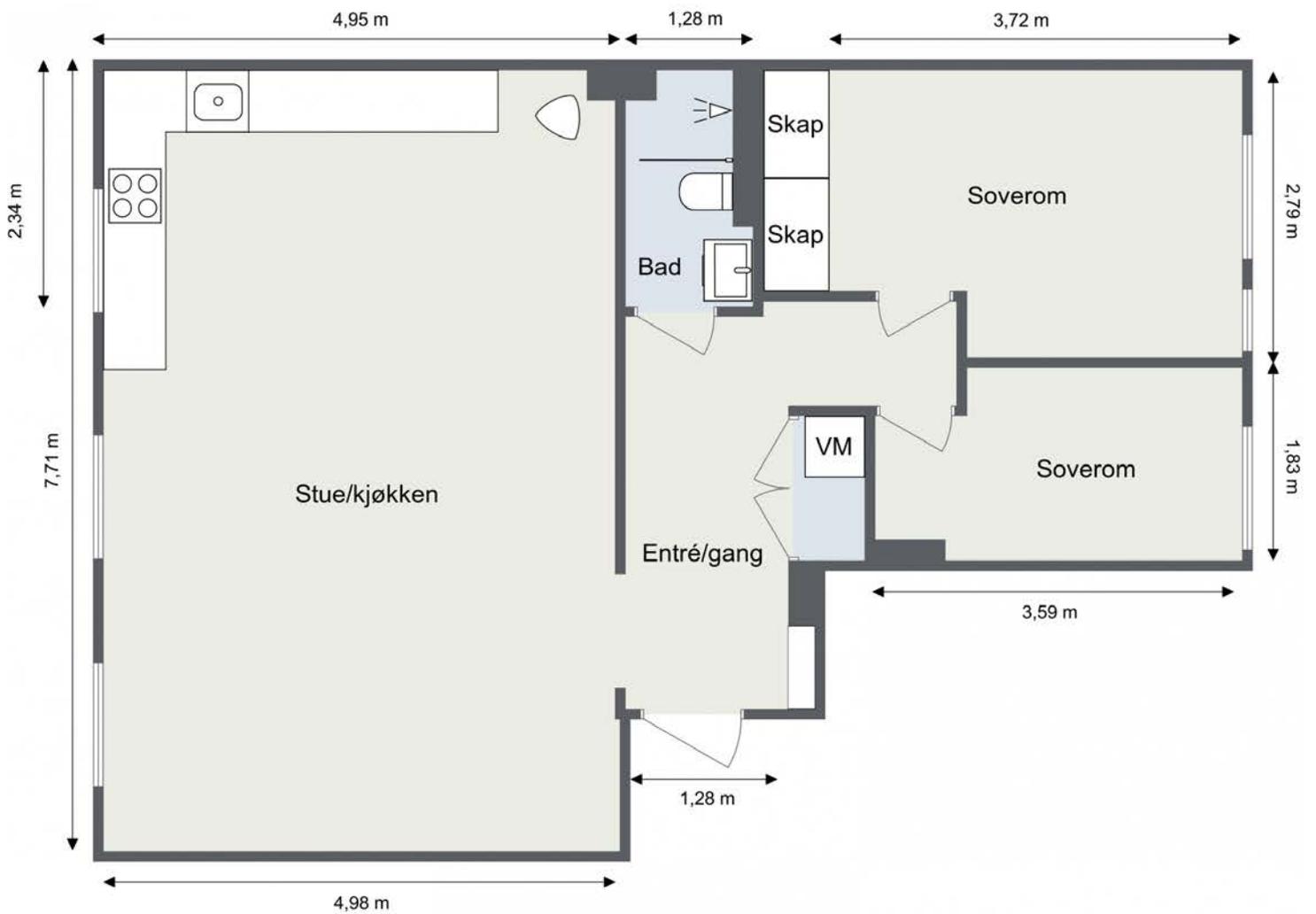
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

03.04.2025

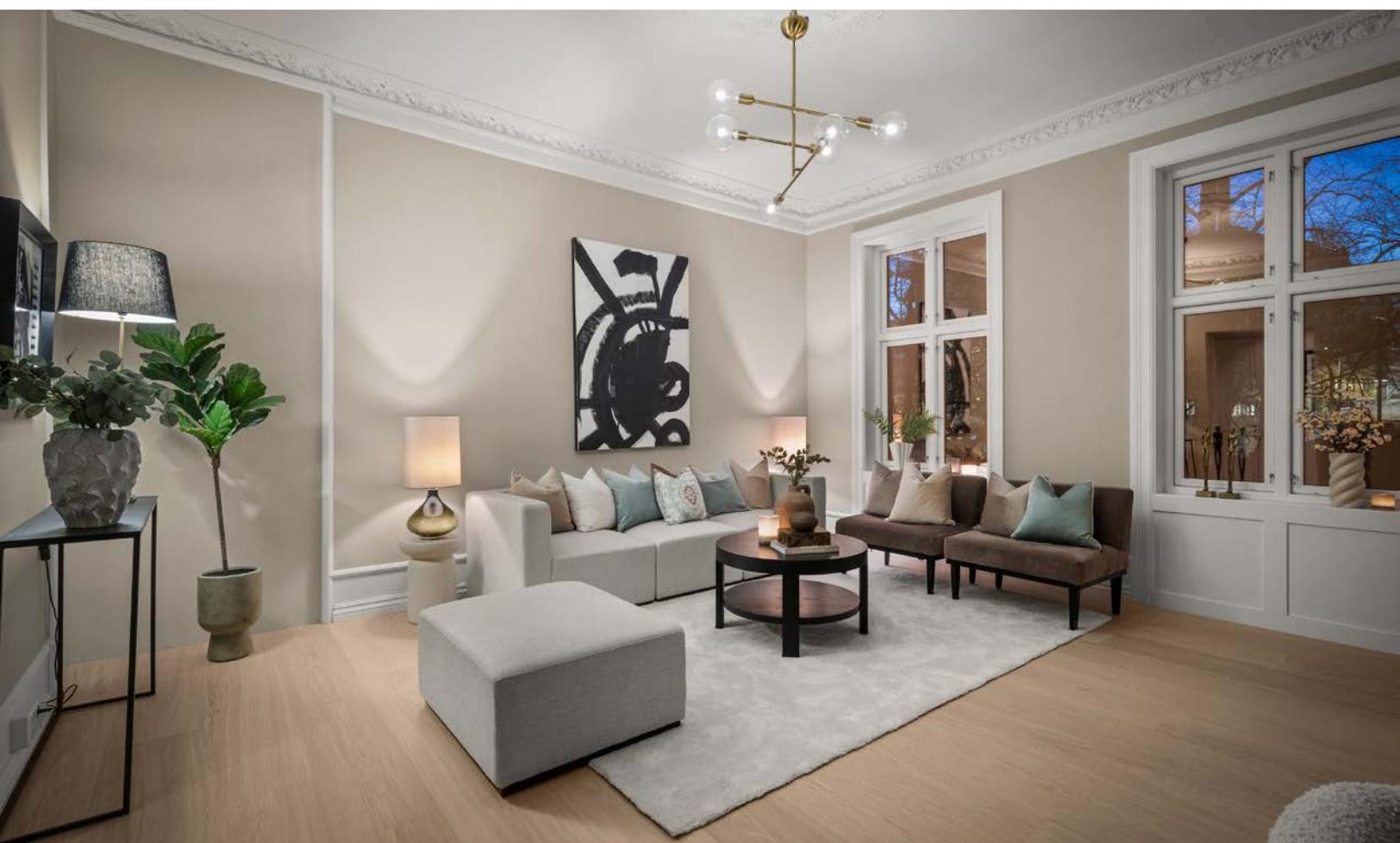


























































Vedlegg

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Pilestredet 70, 0354 OSLO

Oppdragsnr: 10189

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

The logo for Tyder, consisting of the word "Tyder" in a bold, orange, sans-serif font.A handwritten signature in blue ink that reads "Håkon Graff".

Håkon Graff
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspirert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Leiligheten fremstår nyoppusset og har god standard. Nye overflater i alle rom, samt oppgradering av teknisk utstyr. Bad av nyere dato.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Etasjeskiller	Målte skjevheter.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Begrenset diameter på avløpsrør (sluk) i gulvet.
TG 2	Elektrisk anlegg - bad	Manglende samsvarserklæring bad. (for øvrig er anlegget nytt 2025 og har dokumentasjon)

Kommentar

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		10		
3. etasje	69	4	0	0
Sum	69	14	0	0
Totalt bruksareal	84			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, stue/kjøkken, to soverom, entré/gang	Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	69	0	Bad, stue/kjøkken, to soverom, entré/gang	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1891 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 3. etasje. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i tegl/murverk. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapper i stålkonstruksjon. Dørcalling. Brannalarmanlegg. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i badet.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og del av felles trapperom på ca. 10 m ² og ca. 4 m ² . Det foreligger ikke spesiell hjemmel for bodene, da disse ligger i et areal som er definert som fellesareal i laget.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Lokal oppretting av gulver og legging av enstavs parkett.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2025	Flyttet kjøkkenet ut i stue og montert ny innredning med hvitevarer.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2025	Tilkobling av nytt vann/avløp til kjøkken og til skap i entré/gang.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2025	Montering av nye vinduer.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2025	Overflatebehandling av himling i stue/kjøkken.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2025	Montering av nye veggplater og overflater i himling i entré/gang og to soverom. Sparklet/malt.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2025	Tilkobling av nytt elektrisk anlegg i alle rom, med unntak av bad. Lagt opp for smartstyring av lys.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2025	Etablert sluk og fuktrett sjikt med opplegg for vaskemaskin i skap i entré/gang.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2025	Montering av nye innerdører.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2025	Montering av vedovn i stue/kjøkken.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2025	Montering av garderobe i entré/gang og i et soverom.	Håndverker ▾	Fremvist ▾

Kommentar

Det er fremvist fakturaer og arbeidsbeskrivelser for flere utførte arbeider. Billedokumentasjon for utført snekkerarbeid.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger

Leiligheten var stilet/innredet med møbler under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som kan begrense den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Ja, det er fremvist plantegninger fra byggeår er innhentet, det er registrert følgende avvik:

- Kjøkken er flyttet ut i stue.
- Enkelte vegger er flyttet.
- Badet er utvidet.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillter dagens krav. Det må derfor kunne påregnes avvik.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 30 desibel lydmotstand.

Vurdering

* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 0

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2025.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 0

Innvendige profilerte dører i tre.

Vurdering

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Ja.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 15-20 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til +/- 30 mm.

Totalt avvik fra stuen mot entré/gang er målt til +/- 45 mm.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn av målte skjevheter, det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Vurderingen fraviker standardens krav (NS3600) til godkjente måleavvik (TG3), men er gitt TG2 grunnet de begrensninger som ligger til grunn for ytterligere oppretting.

I forbindelse med oppussing av leiligheten er gulver rettet noe da det var vesentlig større skjevheter enn hva det er i dag. Det er lagt sponplater over avrettede tilfarere (trelekter)

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp ytterligere. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette, som naturlig har større skjevheter som følge av høy alder og konstruksjon. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere andre tiltak. Det bemerkes at ytterligere oppretting av gulver vil medføre utfordringer knyttet til høye mot døråpninger, innredninger mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 0

Enstavs parkett.

Type: Bjelin Larvik 3.0 XL.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 0

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte plater. Rosett og stukatur i stue/kjøkken.

Himlingshøyde i stue/kjøkken (høyeste målte punkt) er målt til 3,10 meter. I badet er himlingshøyden målt til ca. 2,41 meter.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe

TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Ildsteder

TG 0

Peisovn med glassdør i stue/kjøkken. Glassplate på gulv foran ildsted.

Vurdering

Vedovnen er ikke tatt i bruk etter montering, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.

Fordelerskap er plassert i himling over bad, med tilgang via luke i vegg fra et soverom mot bad.

Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet.

Avløpspumpe montert i kjøkkenet.

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Avløp fra kjøkkenet er lagt i gulvet.

Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Stoppekran er ikke funksjonstestet da tilfredsstillende adkomstmulighet til fordelerskap manglet under befaringen.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Det foreligger dokumentasjon i form av faktura for utført arbeid i 2025.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider i bad (2018 tidligere eiere).

Vurdering

Det bemerkes at fordelerskapet ikke er undersøkt under befaringen grunnet manglende tilgang.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 1

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2018 (ikke bekreftet). Berederen er montert i himling over badet.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Strømtilførsel til bereder er ikke kontrollert grunnet manglende adkomstmulighet under befaringen.

Vurdering

Tilstandsgrad 1 er satt med utgangspunkt i alder (ifølge eier).

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Andre sanitærinstallasjoner

TG 0

Opplegg for vaskemaskin i skap i entré/gang. Sluk i rommet med vinylbelegg på gulvet med oppbrett.

Vurdering

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i entré/gang, og i skap (opplegg for vaskemaskin). Elektrisk avtrekksvifte montert i himling i bad. Luftespalte under dør mot bad. Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Denne boligen er originalt utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne type ventilasjonssystem.

Kjøkkenet mangler tilstrekkelig avtrekksventilasjon da det kun er kullfilterventilator, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I dette tilfellet er kjøkkenet flyttet. Ved å flytte kjøkkenet uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for ventilasjon.

Leiligheten ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning av vinduer.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkkenet

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning over deler av benkeplaten. Laminat benkeplate med planlimt kum i komposittmateriale. Stekeovn, platetopp med integrert kullfilterventilator, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.

Kjøkkeninnredningen er fra 2025. Kvik kjøkkeninnredning.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktes og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2018.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk, mot naboelighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Rennesluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Diameter på avløp fra sluket i dusjen er mindre enn minste tillatte størrelse. Lavtbyggende slukhus har en dreneringskapasitet som er mindre enn 0,8 l/s. Nevnt sluk kan kun benyttes i en dusj, da normalvannmengden fra et dusjhode er 0,4 l/s. Dersom våtrommet har flere vanninstallasjoner i tillegg til dusj, for eksempel servant, klosett eller vaskmaskin, må det i tillegg installeres et hovedsluk i rommet med en dreneringskapasitet på minimum 0,8 l/s.

TG 2 er gitt på grunn av begrenset diameter på avløpsrør i gulvet.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med innfellbare leddet dør i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterner.
Servant.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i entré/gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 2025. Elektrisk anlegg i badet er fra 2018.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider i 2025. Utført av Lyspunktet AS.

For arbeidet i forbindelse med oppussing av badet i 2018 foreligger det ikke dokumentasjon.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll, for uten manglende dokumentasjon på el-arbeider i badet. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

TG2: På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring knyttet til oppussing av badet i 2018, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	2. apr. 2025
Selger/eier til stede	T-K Eiendom AS, ved Thomas Ertsås & Kristian Fidje
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 24.03.2025.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Pilestredet 70
Kommune	0354 OSLO
Matrikkel	301-216/123/0/7
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	538 m ² (felles)
Hjemmelshaver	T-K Eiendom AS

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støtmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmål under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250011	
Selger 1 navn	
Thomas Ertsås	
Gateadresse	
Pilestredet 70	
Poststed	Postnr
OSLO	0354
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Kjetil Berge
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	T-K eiendom as
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1007250011

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

Initialer selger: TE

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	All info er i henhold til tidligere eier
Arbeid utført av	Uvisst

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gått over fordelerskap, byttet alt av rør og avløp bortsett fra baderom.
Arbeid utført av	Melba vvs as

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse	Gulv hadde til dels store nedbøyninger som nå er rettet
-------------	---------------------------------------------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet alt elektrisk inkl tavle/kurser i sikringskap
Arbeid utført av	Lyspunktet ad

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Allt elektrisk er nytt bortsett fra varmekabler på bad som er fra 2018
-------------	------------------------------------------------------------------------

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Leiligheten er totalrenovert i 2025 bortsett i fra baderom som er fra 2018

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1007250011

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Ertsås	9fb5ac9f792e2e3ced5373e da3e77826f03ae157	24.03.2025 11:51:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250011

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

Nabolagsprofil

Pilestredet 70 - Nabolaget Stensparken - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Bislett Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.5 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	14 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	4 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

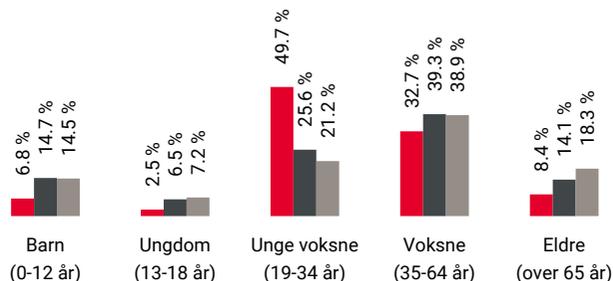
Veldig bra 83/100



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	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bislett Post i butikk	2 min 0.1 km
Rema 1000 Sporveisgaten PostNord	3 min 0.2 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 naboeene 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



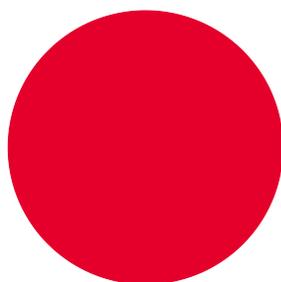
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

- Nye Bislett stadion, innendørs friidrett 3 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.2 km
- Den tysk-norske 4 min
Aktivitetshall 0.3 km
- SATS Fagerborg 1 min
- The Work Out 3 min

Boligmasse



100% blokk

«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!»

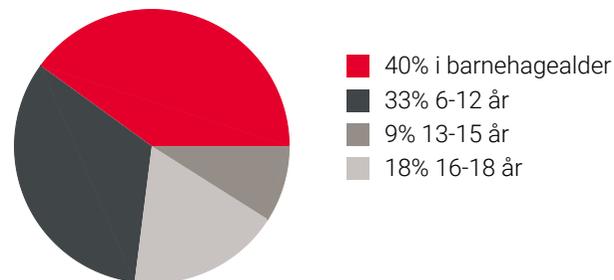
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- Valkyrien 12 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%

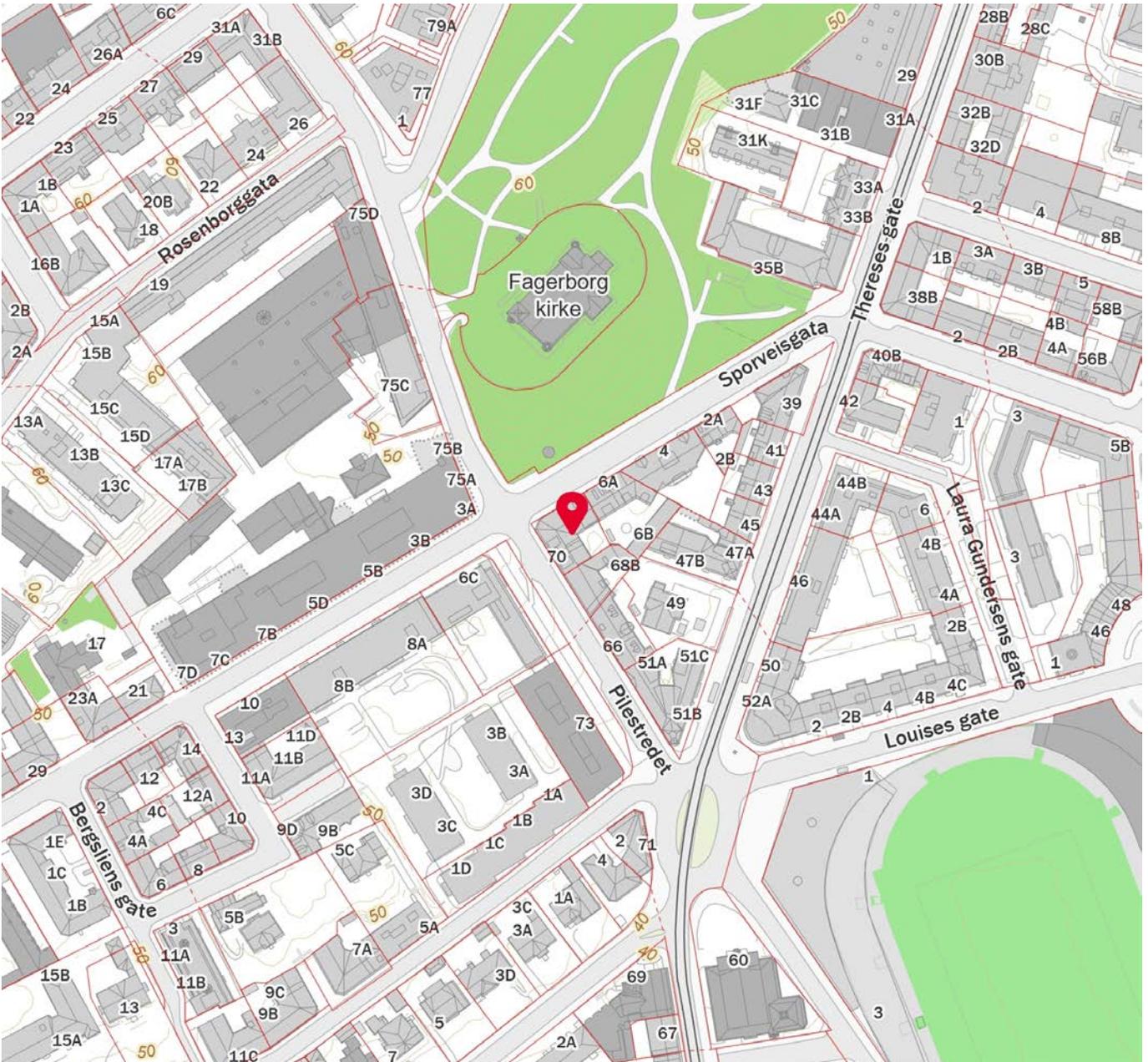
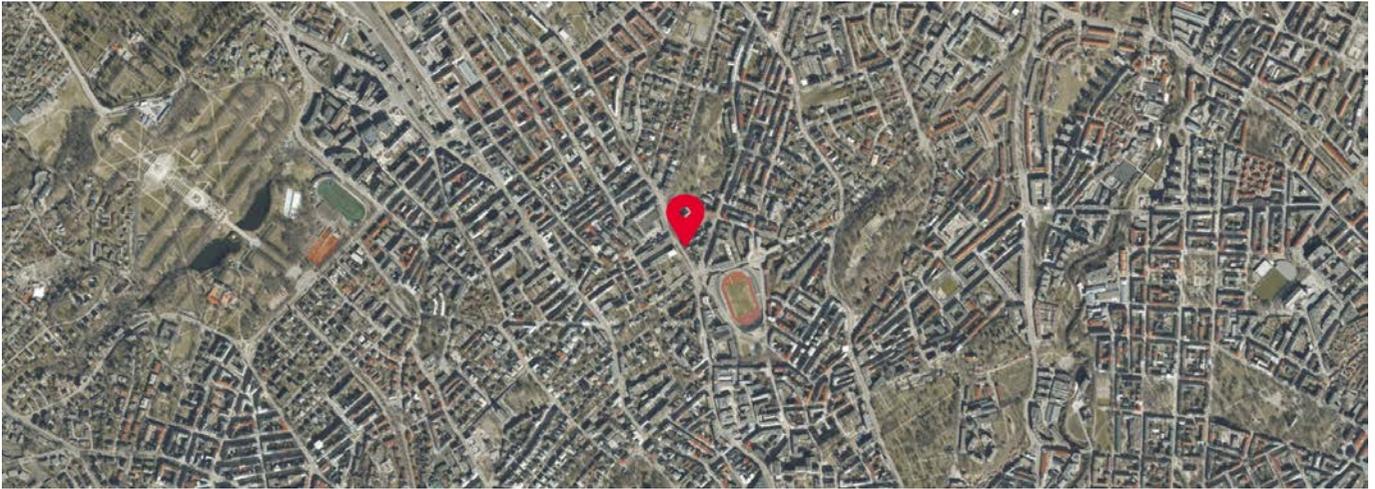
- Stensparken
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



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



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Årsmøte 2024

3066 Sameiet Pilestredet 70



BESKYT
TET

Til seksjonseierne i Sameiet Pilestredet 70

Velkommen til årsmøte, Onsdag 29. Mai 2024 kl. 18.00 i Bislet Bilutleies lokaler.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Pilestredet 70 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Pilestredet 70
avholdes Onsdag 29. mai 2024 kl.18.00 i Bislet Bilutleies lokaler**

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2023
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Endring av felleskostnader
 - B) Endring i vedtekterInnkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 3 styremedlemmer for [antall] år
 - C) Valg av 1 varamedlemmer for [antall] år
 - D) Styret fungerer som valgkomité
 - E) Brannansvarlig

Oslo, 10. mai. 2024
Styret i Sameiet Pilestredet 70

Geir Terje Ruud Lasse Dahl Unni Jenssen Mie Kruse Johnsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Mie Kruse Johnsen	Pilestredet 70
Varamedlem	Knut Erik Bjerke	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 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.

Sameiets har ingen revisor.

Styrets arbeid

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

Det siste året har Sameiet Pilestredet 70 gått fra å ha over tre millioner kroner i fellesgjeld, til å ha null, noe som har påvirket økonomien positivt.

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.

De viktigste oppgavene for styret det siste året, etter at sanering av gjeld ble gjennomført har vært:

- Utbedring av fuktskader på takterrasser. Der er det gjennomført overflatearbeid av håndverkere i april og mai 2024. De berørte sameiere har selv tatt på seg arbeidet med å male det som er skiftet ut av treverk, for å spare utgifter til håndverkere. Det er trolig behov for et større arbeid som går dypere i løpet av noen år, men vi valgte en rimelig løsning denne gang. Takterrasser er fellesskapets ansvar, på samme måte som tak og yttervegger er det.
- Tilbud på utskifting av dørtelefoner og -anlegg. Det har vært flere utfordringer med ringeklokker og døråpnere gjennom årene. Det gjelder også det siste året. Vi har innhentet tilbud både på enkel endring der vi beholder eksisterende ledningsnett og på større utskifting der det kan bli helt nytt elektronisk system, der dørene kan styres fra mobiltelefon. De siste månedene har dørene virket fornuftig, så vi har ikke foretatt beslutning om å gå videre med noen av tilbudene. Vi vil orientere sameierne dersom det blir aktuelt å gjenoppta tråden.
- Tilbud på oppussing av oppganger. Spesielt oppgang B er veldig slitt og har store skader, først og fremst i den nederste del der veggene bærer preg av stor uforsiktighet når det er båret ting opp og ned. Oppgang A er klart bedre, men kan også ha glede av en overflateoppussing i løpet av noen år. Vi vil trolig innstille på at oppgang B pusses opp i kommende styreperiode.
- Tilbud på utbedring av ytterdører. Dørene til begge oppganger og til kjelleren har betydelige skader. Vi får tilbud på dette og vil vurdere om det skal settes i gang arbeid, trolig samtidig med oppussing av oppgang B.
- Kostnadsoversikt. Det pleier å være noe å hente på å skifte leverandører på forsikring, TV/Internett osv. Vi har ikke funnet grunn til å endre noe det siste året, men jobber videre med det også i kommende styreperiode.
- Økonomi. Vi skrudde ned felleskostnader betydelig ved siste årsmøte. For øyeblikket går det mer penger ut av konto enn det vi får inn, så vi vil måtte øke felleskostnadene noe den kommende periode.
- 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. En større, nattlig brannalarm som ble utløst ved uforsiktig arbeid i kjelleren på senvinteren 2024 skapte uro blant flere beboere. Det er ikke i tråd med vedtektene å drive verkstedvirksomhet i kjelleren, spesielt ikke når beboerne forstyrres av det.
- Byggearbeid i nabolaget. Pilestredet 75 skal rives og erstattes av et leilighetsbygg med 60 enheter. Arbeidet starter høsten 2024. Det foretas videofilming av vår gård, for å kunne dokumentere det hvis det kommer skader hos oss på grunn av arbeidet over krysset.
- Det er arrangert to dugnader i perioden, der de fleste sameiere stiller opp og de som ikke har anledning påtar seg andre oppgaver. På vårdugnaden i april 2024 ble det arrangert grilling etter avsluttet arbeid.

Fremtidige planer:

- Som nevnt over har styret i sameiet begynt å se på muligheten for å foreta oppussing av først og fremst oppgang B, samt inngangsdører.
- Det er også grunn til å regne med at dørtelefoner og låssystem bør skiftes ut i løpet av noen år.
- Kostnader ved det nevnte, eller ved uforutsette kostnader, vil bli fordelt på sameierne med en engangsregning.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadsøkningen i samfunnet er noe over det forventede.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var ca kr 147.000.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet kostnader i Sameiets budsjett. Eventuelle vedlikeholdskostnader fordeles på sameierne.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Pilestredet 70.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene økes fra 1. august 2024, fra ca 39 til 50 kroner per kvadratmeter per måned, med forbehold om at det kan komme behov for en mindre tilleggsinnbetaling i forkant.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	847 048	908 928	0	9282000
Andre inntekter	3	3 197 035	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 044 083	908 928	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 512	-4 512	0	50000
Styrehonorar	5	-32 000	-32 000	0	32000
Regnskapsførerhonorar		-31 374	-30 166	0	33000
Konsulenthonorar	6	-6 125	-1 800	0	0
Drift og vedlikehold	7	-64 071	-297 344	0	50000
Forsikringer		-235 141	-207 318	0	250000
Kommunale avgifter	8	-262 226	-222 195	0	280000
Energi/fyring		-56 070	-65 224	0	75000
TV-anlegg/bredbånd		-89 705	-77 030	0	95000
Andre driftskostnader	9	-46 574	-32 086	0	50000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-827 798	-969 676	0	915000
DRIFTSRESULTAT		3 216 285	-60 748	0	13200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 089	20 192	0	0
Finanskostnader	11	-131 081	-138 951	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-97 992	-118 759	0	0
ÅRSRESULTAT		3 118 293	-179 507	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		200 475	0		
Udekket tap		0	-179 507		
Reduksjon udekket tap		2 917 818	0		

SAMEIET PILESTREDET 70

BESKYT
TET

ORG.NR. 897 495 562, KUNDENR. 3066

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	13 222
Kundefordringer		0	1
Forskuddsbetalte kostnader		102 240	106 649
Driftskonto OBOS-banken		147 212	94 634
Innestående i andre banker		0	79 575
SUM OMLØPSMIDLER		249 452	294 081
<hr/>			
SUM EIENDELER		249 452	294 081
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		200 475	0
Udekket tap		0	-2 917 818
SUM EGENKAPITAL		200 475	-2 917 818
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	0	3 083 820
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	3 083 820
<hr/>			

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		24 721	9 585
Leverandørgjeld		24 255	96 628

BESKYT
TET

Påløpte renter	0	3 857
Påløpte avdrag	0	3 695
Annen kortsiktig gjeld	0	14 315
SUM KORTSIKTIG GJELD	48 976	128 080
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	249 452	294 081
<hr/>		
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 10.mai .2024
Styret i Sameiet Pilestredet 70

Geir Terje Ruud

Lasse Dahl

Unni Jenssen

Mie Kruse Johnsen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

BESKYT
TET

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	845 848
Vaskeri	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	847 048

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Midler til å nedbetale på fellesgjeld	3 036 335
Ekstraordinær innbetaling	154 700
Nøkler	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	3 197 035

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 512

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 32 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 125
SUM KONSULENTHONORAR	-6 125

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 107
Drift/vedlikehold VVS	-19 645
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-390
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 930
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-64 071

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-156 935
Feieavgift	-2 168
Renovasjonsavgift	-103 123
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-262 226

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-34 000
Andre fremmede tjenester	-7 380
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-3 204
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-46 574

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 008
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 162
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 477
Andre renteinntekter	9 442
SUM FINANSINNTEKTER	33 089

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-131 081
SUM FINANSKOSTNADER	-131 081

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 800 000	
Nedbetalt tidligere	716 180	
Nedbetalt i år	3 083 820	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		0

[INNKOMNE FORSLAG]

Endring i felleskostnader.

Styret kuttet felleskostnader betydelig 1. september 2023, som et resultat av at sameiets lån ble innfridd. Prisvekst og kostnadsvekst har vært stor de siste årene, så med nåværende innbetaling vil sameiet gå med ca 200.000 kroner i underskudd.

Forslag: Felleskostnader settes til 50 kroner per kvadratmeter per måned, gjeldende fra 1. august 2024.

Endring i vedtekter:

Vi foreslår følgende tillegg til vedtektene, for å presisere at sameiets fellesareal ikke brukes så det er til sjenanse for andre beboere.

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.

Se vedlagt eksisterende vedtekter og forslag nye vedtekter.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Geir Terje Ruud

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Unni Jenssen
Knut Bjerke
Lasse Dahl

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Forslag kommer på årsmøtet

D. Som brannansvarlig for 1 år foreslås:

Magne Grasto

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76504274. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Vi viser til redegjørelse om behov for oppgradering av oppgang B og kanskje et behov for å gjøre endringer på lås- og dørtelefonsystem.

3066 Sameiet Pilestredet 70

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
.....

(Eierens underskrift)

(Dato)

BESKYT
TET

BESKYT
TET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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

**BESKYT
TET**

PROTOKOLL GENERALFORSAMLING I SAMEIET PILESTREDET 70

Bislet Bilutleie
29/5-2024

Generalforsamlingen ble satt med syv sameiere representert, pluss en fullmakt. Tilsammen åtte av 15 enheter var dermed representert. Møteinnkallingen som var gjort via Vibbo og mail ble godkjent.

Styreleder Geir Terje Ruud ble valgt til møteleder og referent.

Turid Brenden ble valgt til å signere protokoll.

Årsrapport og regnskap for 2023

Det var ingen merknader til årsrapport og regnskap, så det ble godkjent slik det ligger i innkallingen til årsmøtet.

Godtgjørelse til styret

Det er ikke foreslått endring i godtgjørelse til styret. Den ble sist endret i 2021.

Forslag:

Endring av felleskostnader.

Styret foreslår å øke felleskostnader til 50 kroner per kvadratmeter per måned, for å komme i mål med budsjettet. Økningen skjer fra 1. august.

Det ble kuttet til ca 38 kroner for et år siden, etter at et stort lån ble nedbetalt. Men økte kostnader på alt fra forsikring til kommunale avgifter har økt behovet for øke inntektene, for ikke å gå i minus.

Forslaget ble vedtatt.

Det ble også foreslått at styret skal be om en engangssum på ca 150.000 kroner, ca 10 kroner per kvadratmeter, for å få unna regninger som kommer i de kommende måneder.

Endring av vedtekter.

Det ble presentert et forslag om en vedtektsendring, for å hindre at fellesareal og boder brukes slik at det er til sjenanse for sameierne.

Forslaget kunne ikke behandles, da det krever at to tredeler av sameierne stemmer for et slik forslag.

Det blir innkalt til ekstraordinært sameiermøte snarest mulig. Der er det viktig at sameierne møter opp eller gir fullmakt så andre kan stemme for dem.

VALG

Styre er valgkomité og hadde lagt frem følgende forslag om styreleder og styremedlemmer:

- A) Valg av styreleder for 1 år
Geir Terje Ruud.
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
Unni Jenssen, Knut Bjerke, Lasse Dahl

Styreleder og -medlemmer ble valgt enstemmig

- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
Preben Hansen ble foreslått på møtet og valgt enstemmig.
- D) Styret fungerer som valgkomité.
- E) Brannansvarlig.
Magne Grasto fortsetter som brannansvarlig

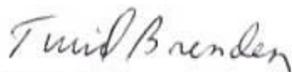
Orientering.

Det ble orientert muntlig om det som også var nevnt i årsrapporten.

Når det gjelder byggeprosjektet i Pilestredet 75, så ble det delt kunnskap om det som skal skje. Det viktigste for sameierne er at Rambøll mandag 3. Juni kl 9.00-11.30 vil foreta videobefaring av leilighetene i Pilestredet 70, slik at det finnes dokumentasjon hvis det mot formodning blir skader på vår eiendom. Det er foretatt befaring i en håndfull leiligheter.

De som ikke er hjemme kan levere godt merket nøkkel til Bislet Bilutleie senest 08.45 mandag morgen, 3. juni.

Møtet ble hevet etter 50 minutter.


Turid Brenden


Geir Terje Ruud

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Bjørn Eirik Johnsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no

8271243

3066/7 28.01.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.01.2025.

Boligselskap: 3066, Sameiet Pilestredet 70
Organisasjonsnr: 897.495.562
Eier: Thomas Ertsås
Leieobjekt: 7
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Pilestredet 70, 0354 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 76504274.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.550,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	1.519,-	6.016,-	9.201,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Kayadri Subramaniam, tlf: 22 86 82 56, e-post: kayadri.subramaniam@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Geir Terje Ruud, e-post: gtruud@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Geir Terje Ruud Pilestredet 70, 354 OSLO, e-post: gtruud@gmail.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 brannvernarbeid 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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-216/123	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 342 302,51
Eiendomsadresse:	Pilestredet 70 0354 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Pilestredet 70 v/ Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St.Olavs Plass 0129 OSLO		
Eiernavn:	SAMEIET PILESTREDET 70	Totalt	NOK 342 302,51
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	4 131,00
Renovasjonsgebyr	118 024,63
Vann- og avløpsgebyr	220 146,88
Totale avgifter	342 302,51

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-216/123	DeINr. 800	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Pilestredet 70 0354 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	As Bislet Bilutleie Postboks 5870 Majorstua 0308 OSLO		
Eiernavn:	As Bislet Bilutleie	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-216/123/0/7	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Pilestredet 70 0354 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	T-K Eiendom As Furumoveien 2 4950 RISØR		
Eiernavn:	T-K Eiendom As	<hr/>	
		Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Skatteetaten

Dato
27.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0503
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 216 Bnr 123 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

,

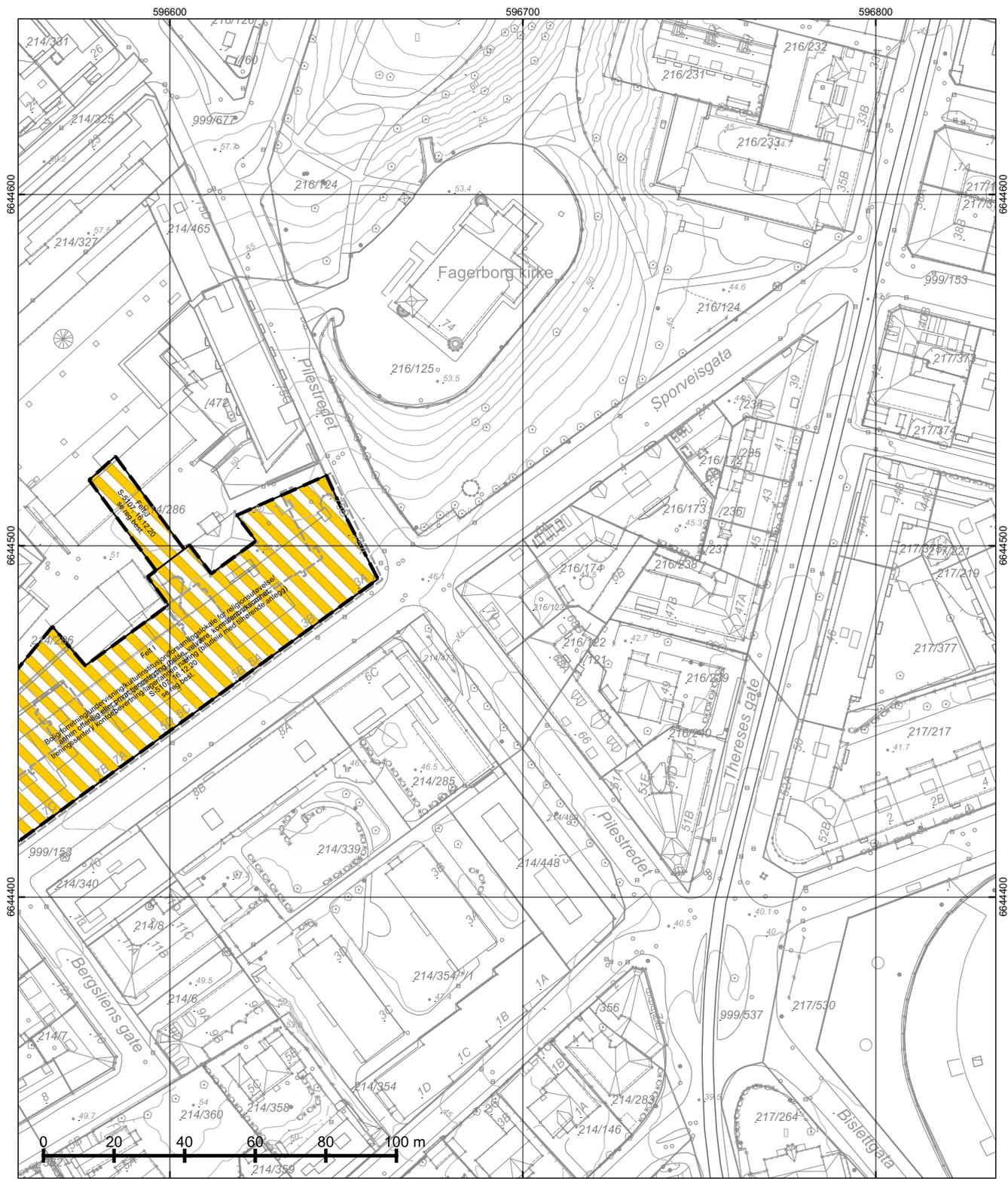
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 581 652
Som sekundærbolig: kr 6 326 606

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 27.01.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

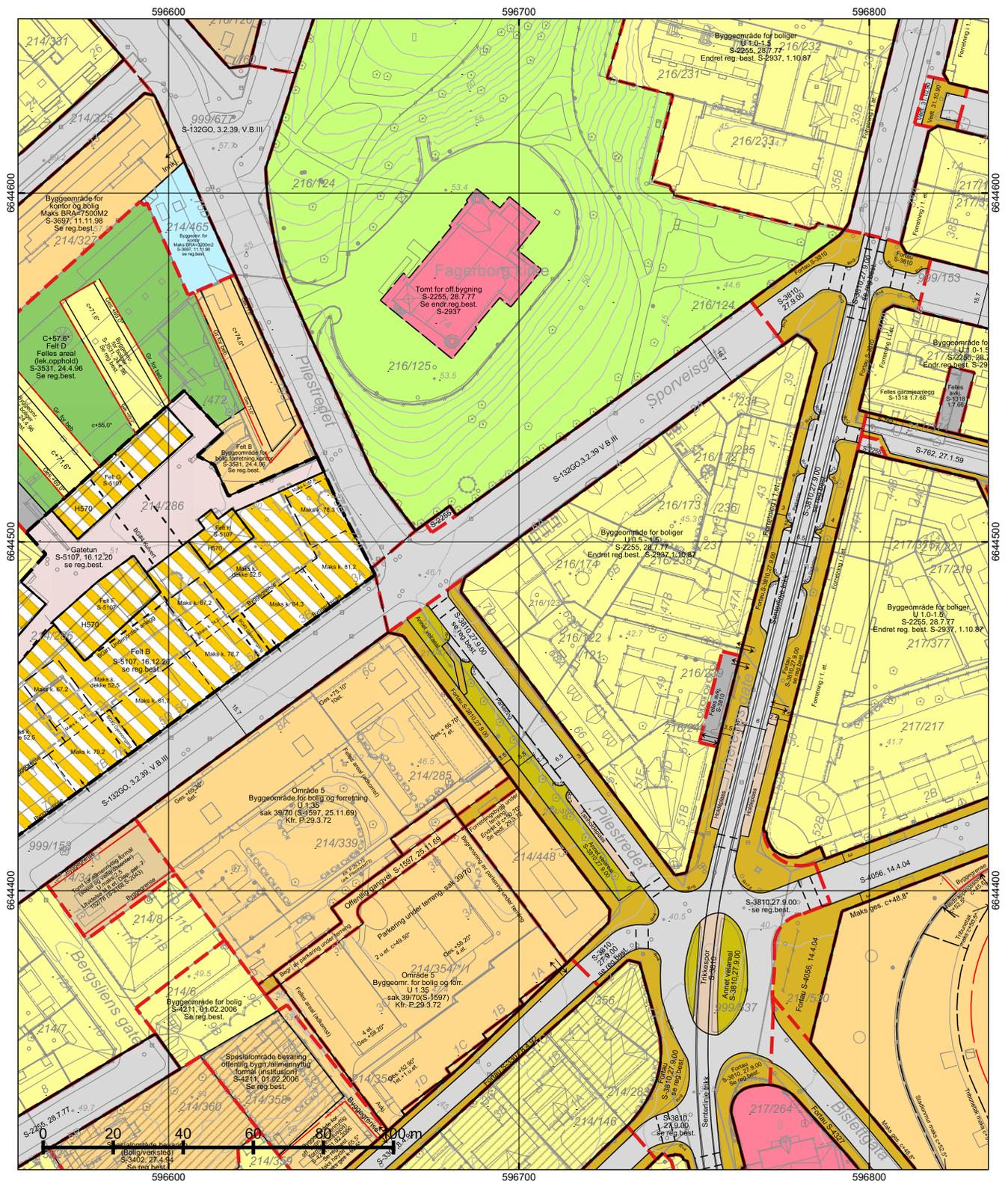
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 326620/ 86504427	Deres ref.: 40255/ BJJ@MSAKTV
Adresse: PILESTREDET 70	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/123	

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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 27.01.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

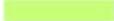
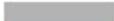
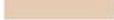
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326620/ 86504427	Deres ref.: 40255/ BJJJOJ@MSAKTV
Adresse: PILESTREDET 70	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/123	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpRegulertHøyde
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	74 - Felles gårdsplass		Byggegrense
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	140 - Bolig/forr./kontor		
	143 - Kontor/bolig		
	144 - Forr./bolig		
	149 - Offentlig/allmennttig		Inn-/utkjøring
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Avkjørsel
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2014 - Gatetun		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		

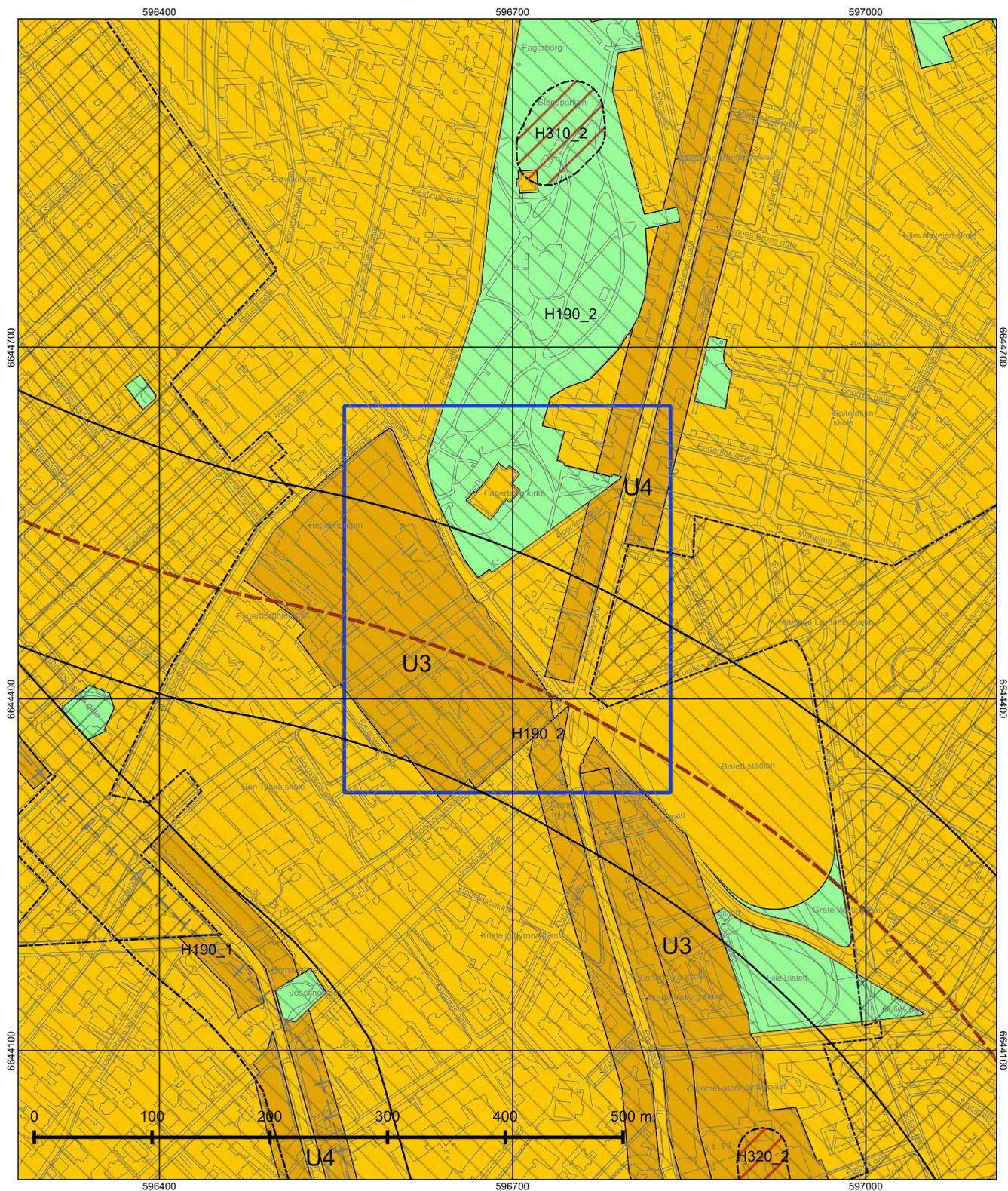


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 27.01.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 326620/ 86504427	Deres ref.: 40255/ BJJ@MSAKTV
Adresse: PILESTREDET 70	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/123	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.01.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 326620/86504427
 Deres ref.: 40255/BJOJ@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

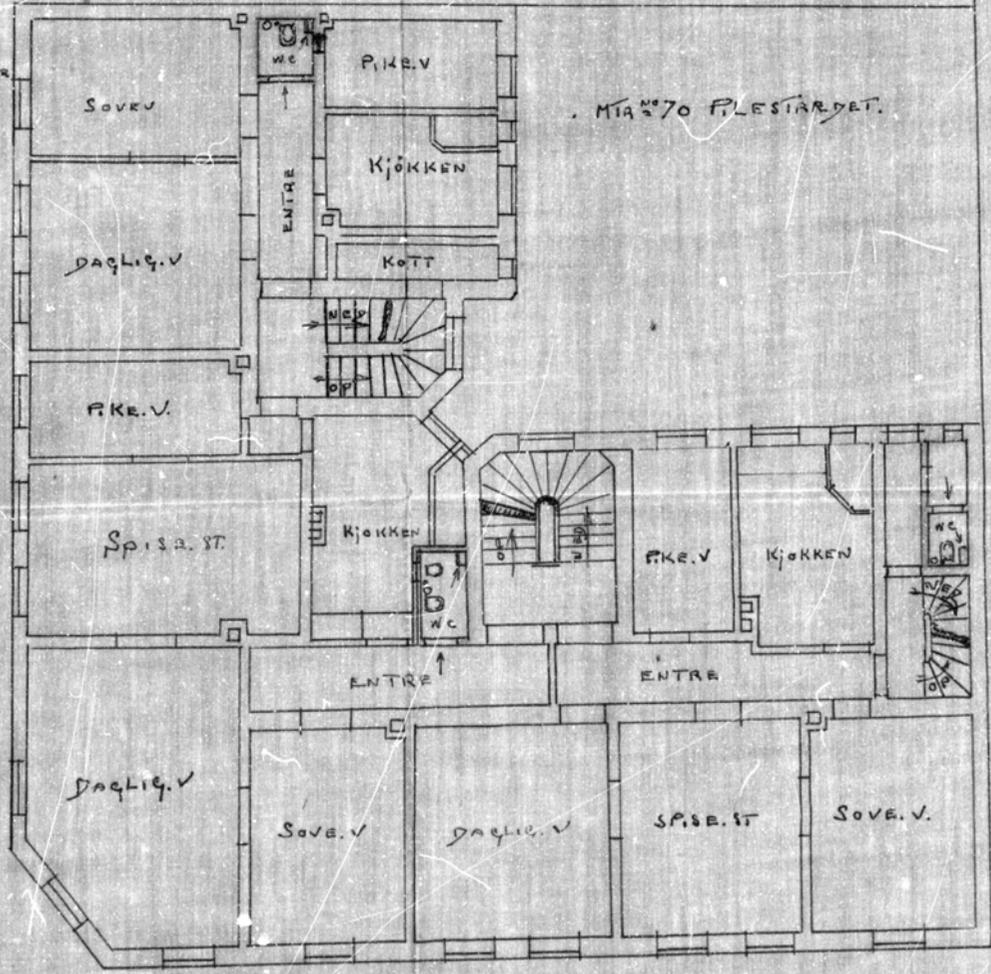
NEDFOTOKOPERT - 19 X

08/15

R11

PLAN FOR UTFØRELSE
AV DET BYGNETEKNISKE ARBEIDET
I FILESTRÆDET 70.
VED RÅRANDE CLOSETTANLÆG
MÅL 1/25

MIA N^o 70 FILESTRÆDET.



ANORDNINGEN GJALDER N^o 22EN 3DE H^oRETAGE

Oslo Juli 1928
Carl Magnus

Pilestredet 70.

952/1928.

Innr. for vann -

Klassehanlegg.

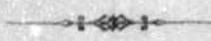
Anmeldelse
Tegning.



✓

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. for vannborettningslegge.
på matr.-nr. 90 Pilehodet
Innlevert 13. juli 1928 Attestert _____



Oppsendes til helseråd til uttalelse.

952/28

Oslo 16/7-28

H. Hilland

Tilbakesendes fr. Eggningsskuffen.

*De gjeldende regler for innledning av v.e. runde - innstøper hand
anses å være som Slekts lys, med tilføyet. Videre mellom v.e. og
piperarbeid. Ankerings skt*

Oslo 19 juli 1928

H. Hilland

952/28

N. d. til innstilling.

952/28

Oslo 23/7-28

H. Hilland

Siltakerenset h. bygning arbejdet og innstilt
til godkjennelse under henvisning til
helsevesens pålegg.

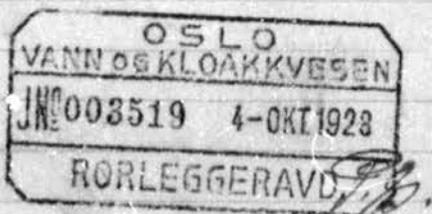
Oslo 23/7 28 W. Winge

952/28

Godkjennes som innstilt.

Oslo 23/7-28

meddelte
27/7-28



A. Stiehlund

Overendes Oslo vann- og kloakkvesen
og derefter
Oslo helsevesen
til besiktigelse

Oslo 4/10 28 W. Winge

JN 3519 Mats. nr. 70. Pilsbradet
Overendes Oslo helsevesen
Rørleggerarbeidet er besiktiget og
godkjent

Oslo vann- og kloakkvesen 12/10-28

W. Winge

Arnt Asker

Siltakerenset h. bygning arbejdet
Følges å bemerke.

Oslo helsevesen 18/10 1928

Murmester Carl Gregersen

Vedars Gate 7 B

Telefon 66666

" 66716

" 16672



Oslo den 10/7- 1928.

Ad. Mtr no 70 Pilestredet.

Til Herr Bygningschefen

i Oslo!

Jeg tillater mig herved, at anselde i henhold til Bygningslovens §25, det bygnings tekniske arbejde i anledning installationen af vandløst i ovennævnte eiendom.

1. Tegninger ind Duple vedlægges.
2. Arbejdet omfatter vaktagning av det gamle Binge system i "Søndre floi" og istedet gjenstøpe gulve.
3. I Hjørneleiligheter avdeles kjøkken, som får dobbelt ræbitzväg med to lag inpreneret pap mellem. Gulvet nedfældes og støpes over på lovbeholdt måte.
Indirekte lys skaffes fra kjøkkenet .
4. I "Nordre floi" anlægges closettet i entreen med ræbitzväg mot denne.
Gulvet utstøpes i cement .
Indirekte lys anordnes fra Pikeværelset.
5. † Ventilationskanaler 15 cm - 15 cm eller cement rør 8 cm - 20cm indvendig mål opsettes.

Forøvrig blir spesiell anmeldelse på closettanordninger innsendt av Herr RØrl. mester Trygve Andersen.

For eieren

Bygnings
Adm.

Sen anmelder !

Carl Gregersen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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. PLUSdekningen 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Pilestredet 70
0354 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin OmmundsenTelefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre