

PROAKTIV



PILESTREDET 55E



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Pilestredet 55E, 0350 OSLO

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 214, bnr. 274, snr. 24 i Sameiet Pilestredet 55

Prisantydning: 8.990.000,-

Omkostninger: 226.100,-

Totalpris: 9.216.100,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Rom/soverom: 3/2

Garasje/Parkering: Beboerparkering i området.
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.
Onepark mnd leie i umiddelbare nærhet.

Felleskostnader pr. mnd.: 3.954,-

Felleskostnader inkl.: trappevasktillegg, kabel-tv/bredbånd, felleskostnader (drift og vedlikehold, forretningsførsel, bygningsforsikring, kommunale avgifter, styrehonorar m.m)

Byggeår: 1894

BRA: 97 m²

BRA-i: 89 m²

BRA-e: 8 m²

TBA: 9 m²

Etasje: 6

Tomt: 810 m²

INNHold

2	4	8	18
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Stue/kjøkken	Takaltan
20	22	26	27
Bad	Soverom	Hems	Entré
28	30	36	90
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Oslo / **Område:** Uranienborg-Majorstuen- Bislett/Homansbyen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten i Pilestredet 55E har en helt ypperlig beliggenhet på populære Bislett/Homansbyen, midt i hovedstaden. En sjelden god plassering i et attraktivt sameie med myldrende byliv rett utenfor. Her er det kort vei til det meste, faktisk bare 5 minutter å gå til Majorstuen eller flere parker som blant annet Stensparken eller St. Hanshaugen. Bussen og trikken tar deg dit du ønsker og skoler og barnehager ligger like ved. Her bor omgitt av byens mangfold og pulserende liv.

Nærmeste bussholdeplass "Dalsbergstien", ligger bokstavelig talt rett utenfor ytterdøren. Her går blant annet 19-bussen og Flybussen som tar deg ut til Oslo Lufthavn på ca. 1 time. 37-bussen går hele døgnet og ligger også i kort gangavstand. Rett utenfor finner du også nærmeste trikkestopp. Tar du beina fatt kan du gå til toget på Nationaltheatret på rundt 20 minutter,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Dalsbergstien Linje FB5A, FB5B, 19N	1 min	🚶	0.1 km
🚶	Dalsbergstien Linje 17, 18	1 min	🚶	0.1 km
🚶	Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min	🚶	1.1 km
🚶	Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min	🚶	1.1 km

DAGLIGVARE

🚶	Coop Mega Bislett Post i butikk, PostNord	1 min	🚶	0.1 km
🚶	Rema 1000 Parkveien Post i butikk, PostNord	4 min	🚶	0.3 km

VARER/TJENESTER

🚶	St.Hanshaugen Senter	12 min	🚶	
🚶	Apotek 1 Hygiea Oslo	6 min	🚶	

SPORT

🚶	Lille bislett Ballspill, sandvolleyball	3 min	🚶	0.2 km
🚶	Mauritz hansens gt. ballbane Ballspill	3 min	🚶	0.2 km
🚶	SATS Bislett	3 min	🚶	
🚶	EVO Oscarsgate	5 min	🚶	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚶	Mauritz Hansens gate - 11109	3 min	🚶	
🚶	Mauritz Hansens gate - 11107	3 min	🚶	



men trikken bruker kun 7 minutter. Her har du alle forutsetninger for å leve et aktivt liv uten å være avhengig av bilen.

Like utenfor ligger Kafé Stokkand hvor du kan handle inn nystekte rundstykker og ferske kanelnurrer til helfrokosten, kun 20 meter fra ytterdøren! I området finnes også flere restauranter og takeaways som Kanpai Izakaya, YoYo Dumplings, Dominos, Café Laundromat, La Cetta

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Pizzeria, Tasty Thai og St. Lars. Bislett og gatene rundt tilbyr flere nisjebutikker og hyggelige handlesteder, og de store kjedebutikkene finner du på f.eks. i Bogstadveien og Hegdehaugsveien, også i kort gangavstand. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop, Extra, Kiwi, Bislett Lavpris eller Rema 1000. Gutta På Haugen finner du på St. Hanshaugen og kan friste med et stort utvalg av både kortreiste og langreiste delikatesser.

Selv om man bor midt i byen, er det ikke mange minuttene med enten bil eller kollektivt til marka med utallige turmuligheter. Med buss eller bane kommer man seg til for eksempel Sognsvann eller Nordmarka på kort tid. Maridalsvannet er Oslos største innsjø beliggende mellom Nordmarka og Lillomarka og byr på spennende turmuligheter for hele familien, året rundt. Gode sykkelmuligheter videre innover i Maridalen samt ved Ullevålseter. Akerselven ligger like ved, og her går det en hyggelig tursti langs elvebredden, ned til sentrum i sør og til Maridalsvannet i nord.

Skulle været forhindre utendørs treningen er det ikke langt å gå til SATS, enten på Bislett eller Fagerborg. Evo, Athletica, Barrys og Fresh Fitness ligger også i nærliggende område samt Bislett Bad & Trening. Bislett Stadion tilbyr blant annet



et fullverdig internasjonalt friidrettsanlegg og en 546 meter lang innendørs løpebane. Ved siden av Stadion finner man også Lille Bislett med fotball, streetbasket, trimpark og lekeplass. Gratis og åpent for alle.

Flere skoler og barnehager i området. Innen korte avstander ligger utdanningsinstitusjoner som Universitetet på Blindern, BI i Nydalen, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen og Sykepleierskolen på Lovisenberg. I tillegg ligger OsloMet bokstavelig talt rett utenfor døren.

Bebyggelse

Urbant og sentralt område midt i hovedstaden, bestående primært av blokkbebyggelse og næring.

BOLIGMASSE



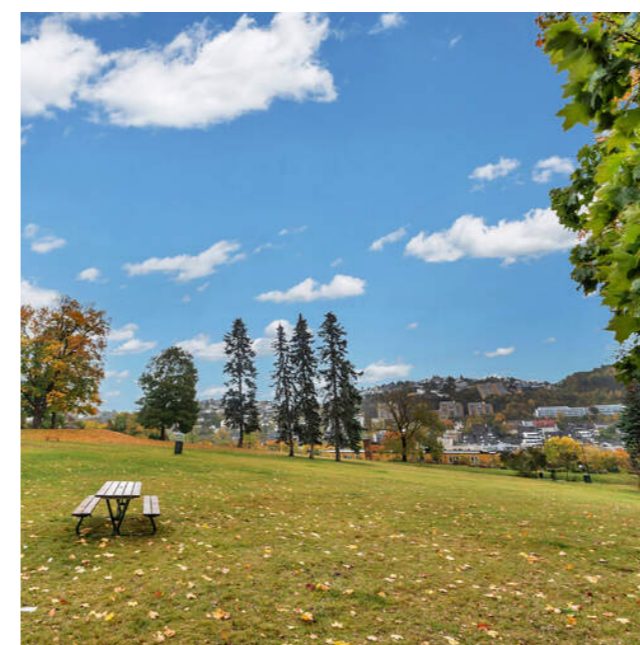
■ 100% blokk

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	1 min 0.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km

BARNEHAGER

Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min 0.1 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	2 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km





LYST, FRESHT OG UNIKT

Leiligheten har et lyst og delikat allrom med stue, spisestue og kjøkken i en åpen løsning. Varierende himlingshøyde skaper en naturlig inndeling i soner og møblene finner raskt sin naturlige plass. Takhøyde på opptil ca. 4,7 meter, kombinert med store takvinduer uten innsyn, gir rikelig med dagslys og tilfører leiligheten et helt særpregt uttrykk. Sentralt i stuesonen er det installert en stilren gasspeis med spileramme.





SJARMERENDE MED SÆRPREG

Kombinasjonen av lyse, moderne farger, diskret downlightsbelysning og mørke tredragere, gjør dette til et helhetlig og unikt oppholdsrom.









KJØKKEN I EGEN SONE

Kjøkkenet er plassert i en egen, definert sone, samtidig som det er åpent mot oppholdsrommet. Innredningen er moderne og stilren med hvite, glatte fronter og integrerte hvitevarer som gir et helhetlig og ryddig uttrykk.

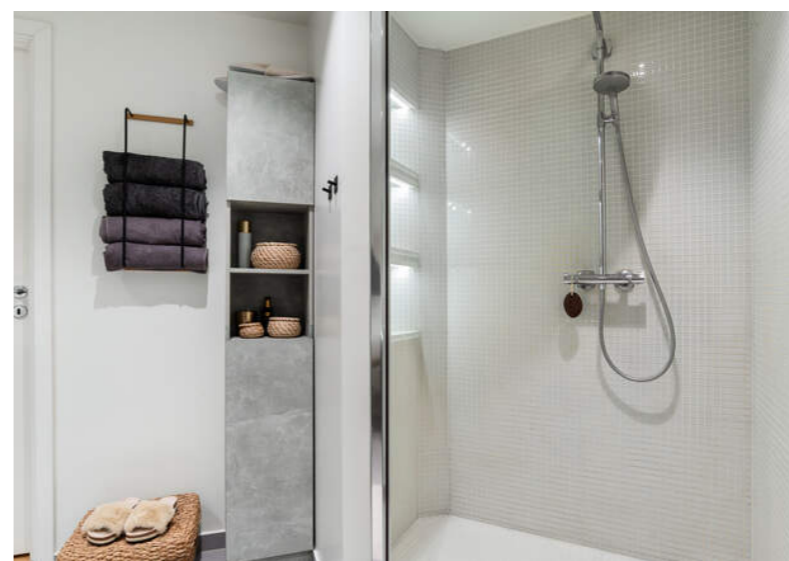
Komplett utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp, kjøl/frys samt ovn og micro i ergonomisk høyde. Laminat benkeplate med nedfelt kum og godt med belysning under overskapene.



VED KJØKKENSONEN
ER DET TRAPP OPP TIL
EN LUN OG USJENERT
TAKALTAN



EN GOD START PÅ DAGEN



LEKKERT OG DELIKAT BAD

Smakfullt baderom med moderne innredning og romslig utforming. Her er det flislagt gulv med behagelig varme under, slette, lyse vegger og utstrakt bruk av downlightsbelysning.

Badet har regnfallsdusj i egen nisje samt vegghegt toalett og dobbel servant, noe som gir god flyt i morgenrushet. Det er skuffeseksjon under servantene samt et stort speil over. Opplegg for vaskemaskin.



TO LUNE OG GODE
SOVEROM I
LEILIGHETEN







TO HEMSER



VELKOMMEN INN

Entréen er innbydende og funksjonell, med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Ytterdøren er utstyrt med praktisk kodelås som gir en trygg og nøkkelfri hverdag. Kjøkkenet ligger like innenfor entréen, noe som gjør hverdagen ekstra enkel når handleposer skal bæres rett inn.



PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.
Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke trenger umiddelbare tiltak
Tilstandsgrad 2, TG2(*): Avvik som kan kreve tiltak
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

Tilstandsgrad 2:

- Vannledninger: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
- Bad: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
- Kjøkken: Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert.

Obs:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 12.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Beboerparkering i området.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og består av entré, bad, stue, kjøkken og to soverom. Takaltan. I tillegg er det to hemser. Én ekstern bod i 1. etasje på ca. 7,5 kvm.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 89 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm (ekstern bod)
- Totalt BRA: 97 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm (takaltan)

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

- 6. etasje:
 - Totalt BRA: 84 m²
 - BRA-i: 84 m²
 - ALH (Ikke målverdig areal): 13 m²
 - GUA (Gulvareal): 97 m²

Arealene er beregnet ved bruk av digital scanning av et eksternt firma. Det er ikke utført kontrollmåling av takstmann, og mindre avvik kan forekomme. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og

skjønnsmessig. Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Entréen er innbydende og funksjonell, med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Ytterdøren er utstyrt med praktisk kodelås som gir en trygg og nøkkelfri hverdag. Kjøkkenet ligger like innenfor entréen, noe som gjør hverdagen ekstra enkel når handleposer skal bæres rett inn.

Leiligheten har et lyst og delikat allrom med stue, spisestue og kjøkken i en åpen løsning. Varierende himlingshøyde skaper en naturlig inndeling i soner og møblene finner raskt sin naturlige plass. Takhøyde på opptil ca. 4,7 meter, kombinert med store takvinduer uten innsyn, gir rikelig med dagslys og tilfører leiligheten et helt særpreget uttrykk. Sentralt i stuesonen er det installert en stilren gasspeis med spileramme. Kombinasjonen av lyse, moderne fargekombinasjoner, diskret downlightsbelysning og mørke tredragere, gjør dette til et helhetlig og unikt oppholdsrom. Lyst og lekkert 1-stavs parkettgulv med underliggende varme.

Kjøkkenet er plassert i en egen, definert sone, samtidig som det er åpent mot oppholdsrommet. Innredningen fra HTH (2016) er moderne og stilren med hvite, glatte fronter og integrerte hvitevarer som gir et helhetlig og ryddig uttrykk. Komplette utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp, kjøll/frys samt ovn og micro i ergonomisk høyde. Laminat benkeplate med nedfelt kum og godt med belysning under overskapene.

Ved kjøkkensonen er det trapp opp til en lun og usjenert takaltan. Balkongdør fra 2015.

Smakfullt badrom med moderne innredning og romslig utforming. Badet er pusset opp samtidig i forbindelse med loftsutbygging i 2016. Her er det flislagt gulv med behagelig varme under, slette, lyse vegger og utstrakt bruk av downlightsbelysning. Badet har regnfallsdusj i egen nisje samt vegghengt toalett og dobbel servant, noe som gir god flyt i morgenrushet. Det er skuffeseksjon under servantene samt et stort speil over. Opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har to gode soverom hvor man kan lade batteriene. Begge soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Lyse overflater og 1-stavs parkettgulv med behagelig varme under. I tillegg har leiligheten to hemser, noe som gir gode lagringsmuligheter, eventuelt en egen sone for hjemmearbeid. Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca.

113 liter, datert 2015, er plassert på den ene hemsen. Waterguard.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømstøtteordning

undefined

Oppvarming

Elektriske varmekabler i alle rom, inkludert terrassen.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 810 kvm, Eierform: Eiet tomt

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Pilestredet 55, Orgnr: 983502563

Boligsameiet Pilestredet 55, gnr. 214, bnr. 274, bestående av 26 eierseksjoner med følgende gateadresser: Pilestredet 55 og Grønnegate 23, 0350 Oslo. Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 4.

Styret gis anledning til å inntil 3 ganger i året gjøre opprydninger og mindre arbeider i gården på ekstraordinært budsjett begrenset til 1G pr kalenderår eller på dugnad.

Vaktmestertjenester utføres av Tage Larsen Eiendomsdrift AS og renholdstjenester utføres av Viken Renhold AS.

Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund.

Felles sykkelstativ i sameiet.

Hjemmeside til sameie: <https://p55.no>
styret@p55.no

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et

eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:
Regnskapet til sameiet i 2024 viste et positivt resultat på kr. 104 614,-
Sum egenkapital i 2024 var kr. 539 037,-

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Vedlikehold i sameiet som har blitt gjennomført de siste årene: 2024: Tvisten med virksomheten som pusset opp hoveddørene ble løst i 2024. Alle kritiske systemer i bygget er løpende kontrollert og det er foretatt vedlikeholdsspyling av avløpene fra bygget. Det har vært arbeidet med planer for og

finansiering av oppussing av begge hovedinnganger og hovedtrappeløp. I et ekstraordinært seksjonseiermøte 28. Januar 2025 ble finansieringssiden besluttet og styret gitt klarsignal til gjennomføring. 2023: Det er gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrørene og andre nødvendige vedlikeholdssoppgaver. Siden de nyoppussede hoveddørene er feilmontert, er det oppstått tvist mellom leverandør og sameiet, som søkes løst i 2024. Oppussing av hovedinngangene og trappeløpene avventer dette. Alle løpende serviceavtaler har vært gjennomgått og prisreduksjoner oppnådd gjennom forhandlinger. 2022: Begge hovedinngangsdørene mot gaten er rehabilitert. Det er skiftet dreneringspumpe under bygget. Det er gjennomført vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør under bygget og inngått avtale med Rørleggervakta AS om årlig vedlikeholdsspyling. 2021: Det er lagt inn fibernett fra HomeNet med 1GB/1GB kapasitet. Strømmålerne i Grønnegate 23 er flyttet til et felles skap i øvre kjeller. Samtidig er det lagt opp nye stigerkabler i denne oppgangen hvor også all kabling er overført til kabelkanaler. 2020: Avtrekksviften til Bislett Kebab House er skiftet ut og plassert utvendig for å hindre overføring av støy til boligseksjonene over. Løpende vedlikehold, spesielt av låssystemet, er gjennomført. 2019: Sikring av bakgården med videoovervåking. 2018: Fornyng av alle avløpsrør under bygget og frem til kommunalt nett. Vifte og kanaler fra Bislett Kebab House er skiftet ut i sin helhet. Tiltak mot innbrudd er gjennomført på alle inngangsdører.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF)
Anna Måbäck - 479 12 476 - aem@obf.no

Styregodkjennelse

Sameiet krever ikke styregodkjennelse, men skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Sameiet vil ikke godkjenner salg av boligseksjoner til utleieformål. Dette gjelder selv om seksjonen har vært brukt til utleie før.

Dyrehold

Dyrehold tillates så fremt det ikke er til ulempe for de øvrige brukere og seksjonseiere. Hundehold er ikke tillatt uten styrets godkjenning - se mer i vedtektene.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 89596822
Fellespolise i sameiet. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 2 314 183 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 9 256 731 per 31.12.24

Felleskostnader

Felleskostnader pr. 01.02.2026 kr. 3 954,-
Felleskostnader inkluderer: trappevasktillegg, kabel-tv/bredbånd, felleskostnader (drift og vedlikehold, forretningsførsel, bygningsforsikring, kommunale avgifter, styrehonorar m.m)

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Sameiet Pilestredet 55 har avtale med GlobalConnect for leveranse av fibernett og tv.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 20.01.26 kr 0,-
Andel fellesformue pr 31.12.24 kr. 20 216,-

Lånevilkår

Ingen lån registrert for sameiet p.t.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter er felles for sameiet og betjenes via felleskostnader.
Eiendomsskatt betales av den enkelte seksjonseier. For 2026 er eiendomsskatten estimert til kr. 3566,-

Faste løpende kostnader

Foruten eventuelle lånekostnader, eiendomsskatt og betjening av månedlige felleskostnader, vil eventuell innboforsikring, strømavgifter og tilsvarende være faste løpende kostnader.

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 13000 kWh i 2025. Selger har benyttet alarm fra Verisure og har betalt kr. 399,- pr. mnd.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens bruk av boligen og planløsning samsvarer med

Kjerneinformasjon

godkjente byggetegninger datert 20.11.2009. Eneste endringen er at 2 små boder er fjernet fra det største soverommet som i dag er innredet til tv-stue.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring av loft til 4 leiligheter datert 2016.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 27.11.2013.

Det foreligger ferdigattest for innredning bad og bod i sokkeletasje datert 06.09.1989.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer datert 14.10.1983.

Det foreligger ferdigattest for innredning. Bad/WC i 4 etasje datert 14.10.1983.

Det foreligger ferdigattest for innredning bad/WC datert 09.09.1981.

Det foreligger ferdigattest for reoperasjon etter brann i 1, 2, 3 og 4 etg datert 31.08.1979.

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 05.04.1950 og 21.06.1893. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir

ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene. Ekspedisjonsdokumentene er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Utleie

Sameiet vil ikke godkjenner salg av boligseksjoner til utleieformål. Dette gjelder selv om seksjonen har vært brukt til utleie før.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon og odel

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiertvesen på eiendommen.

Det er registrert enkelte tilfelle av skjeggkre i bygget. Styret har kontakt med en skadedyrutrydder som vil løse problemet.

OnePark har et p-hus i nærheten som tilbyr leie av garasjeplass. Nåværende eier benytter seg av en løsning hvor de betaler kr. 1.006,25,- i mnd hvor de må være ute av parkeringshuset på hverdager mellom kl. 09-15. Hvis man skulle ønske å ha mulighet til å stå dere hele døgnet vil dette koste kr. 2.550,- i mnd. Link til hjemmesiden til p-huset:

<https://onepark.no/parkering/oslo/frydenlund-parkeringshus/>

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1987/2450-3/105 Erklæring/avtale
14.01.1987
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: 0301-214/274/0/1-20,22
Gjelder denne registerenheten med flere

1987/12118-2/105 Erklæring/avtale
23.02.1987
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: 0301-214/274/0/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1987/12119-2/105 Erklæring/avtale
23.02.1987
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: 0301-214/274/0/2
Gjelder denne registerenheten med flere

1987/12121-2/105 Erklæring/avtale
23.02.1987
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: 0301-214/274/0/3,22
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommens betegnelse

Gnr. 214 Bnr. 274 Snr. 24 i Oslo kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknytning.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon kontakt

megler. Det er også mulig å finne mer informasjon på plan- og bygningsetatens hjemmesider. For videre informasjon om prosjekter og arbeid i nærområde er det mulig å finne dette på kommunens hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Områdeanalyse av eiendommen viser følgende:

- Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.
- Eiendommen faller inn under kulturminnelokaliteter og enkeltminner.
- Eiendommen ligger aktsomhetsområde for kvikkleire.
- Eiendommen ligger i meddels til lav aktsomhet for radonutsatt område.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
224 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 990 000,-))
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

226 100,- (Omkostninger totalt)

9 216 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften §

Kjerneinformasjon

3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løvsøre og tilbehør

Listen over løvsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved

undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsasskyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Eier

Peter Skram Grothaug

Julia Isabel Repstad

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av

eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Meglerneselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Aure og Valskaar AS

Org.nr. 980 132 455

Ansvarlig megler: Edvard Nyberg

Dato salgsoppgave
24.1.2026

VEDLEGG

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 274, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 22391-1750

Referansenummer: BT1341

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS

Takstingeniør: Joachim Andre M Kirkerud

Vår ref: Joachim Kirkerud



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

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av
NITO

 Nøkkeltakst AS

Oppdragsnr.: 22391-1750

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 2 av 19

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22391-1750

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 3 av 19



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:

Bygningen har grunnmur i murverk. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater og forblendet med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon teknet med takplater.

OPPVARMING:

Elektriske varmekabler i alle rom, inkludert terrassen.

BOD:

Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje, målt til 7,5kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 2015.

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Balkongdøren er produsert i 2015.

Sydøstvendt balkong med adkomst fra stue.

Konstruksjon: Flislagt dekke. Rekkverk i tre.

Størrelse: ca. 8,5 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 4,73 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Alder: Badet er pusset opp samtidig i forbindelse med loftsutbygging i 2016.

Vegger: Fliser og slette overflater.

Himling: Slette overflater. Downlights i himling.

Gulv: Fliser.

Sluktype: Plastsluk.

Rommet har dobbeltservant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Alder på innredning: 2016.

Produsent innredning: HTH.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av stål.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp, komfyr, mikro, oppvaskmaskin, kjøøl/frys.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap på bad.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Type: Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 113 liter.

Produksjonsår: 2015

Type sikringer: Automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

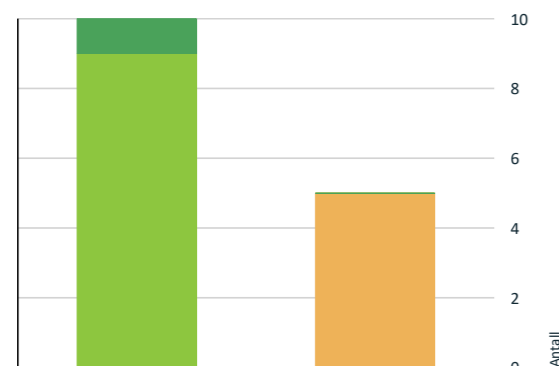
- Det foreligger ikke tegninger

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

! Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1894

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

! TO 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2015.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlige justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

! TO 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Balkongdøren er produsert i 2015.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlige justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

! TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Flislagt dekke. Rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 8,5 m².

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er pusset opp samtidig i forbindelse med loftsutbygging i 2016.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

6. ETASJE > BAD

! TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser og slette overflater.
Himling: Slette overflater. Downlights i himling.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22391-1750

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 7 av 19

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid. Alder: 2016.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 22391-1750

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 8 av 19

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Rommet har dobbeltservant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekkventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Alder på innredning: 2016.,
Produsent innredning: HTH.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av stål.

Integrerte hvitevarer:
- Platetopp, komfyr, mikro, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Oppdragsnr.: 22391-1750

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 9 av 19

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

6. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap på bad.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønsmessig vurdert ved å åpne to tappsteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.



Manglende tettemuffer

TO 3 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønsmessig vurdert ved tapping fra to tappsteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Oppdragsnr.: 22391-1750

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 10 av 19

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører. Aggregat plassert på hems. Generell service og vedlikehold må forventes. Det anbefales å skifte filter hver 6. måned.

TO 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 113 liter.
Produksjonsår: 2015
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Waterguard.
Plassering: Hems.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.



Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det opplyses om at det eksisterer samsvarserklæring, men tidligere eier har mistet denne.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei **Kommentar: Det har vært eltilsyn i 2017, så var et firma inne og utbedret feilene i etterkant.**

Oppdragsnr.: 22391-1750

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 11 av 19

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreiveien 44
1470 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22391-1750

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 12 av 19

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreiveien 44
1470 LØRENSKOG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22391-1750

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 13 av 19

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreiveien 44
1470 LØRENSKOG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
6. Etasje	84			84	9	13	97
Hems	5			5		12	17
Bod		8		8			8
SUM	89	8			9	25	122
SUM BRA	97						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
Hems	Hems		
Bod		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet ved bruk av digital scanning av et eksternt firma. Det er ikke utført kontrollmåling av takstmann, og mindre avvik kan forekomme.

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

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreiveien 44
1470 LØRENSKOG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Peter Grothaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	274		24	810 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Pilestredet 55 E

Hjemmelshaver

Repstad Julia Isabel, Grothaug Peter Skram

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2026		Gjennomgått		Nei

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22391-1750

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 16 av 19

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje)

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Oppdragsnr.: 22391-1750

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 17 av 19

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreiveien 44
1470 LØRENSKOG



Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning for kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

Oppdragsnr.: 22391-1750

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 18 av 19

Pilestredet 55 E, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 274
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreiveien 44
1470 LØRENSKOG



Forutsetninger

ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførelse er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppdragsnr.: 22391-1750

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 19 av 19

Egenerklæring

Pilestredet 55E, 0350 OSLO

06 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Pilestredet 55E	Pilestredet 55E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

3 år og 2 mnd

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Grothaug, Peter Skram

Selger

Repstad, Julia Isabel

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 2



10.1.2 **Årstall**
2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bytte av spottere

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Norelco as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**
Det ble observert solvkre (ikke skjeggkre) i sameiet i 2024, så styret besluttet at alle leilighetene måtte behandles av skadedyrsfirma sommeren 2025.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Andre opplysninger**

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68703769

Egenerklærings skjema

Name	Date
Repstad, Julia Isabel	2026-01-12

Name	Date
Grothaug, Peter Skram	2026-01-06

Identification

Repstad, Julia Isabel

Identification

Grothaug, Peter Skram



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

[Skriv her]

VEDTEKTER

for

¹Boligsameiet Pilestredet 55, gnr. 214, bnr. 274, bestående av 26 eierseksjoner med følgende gateadresser: Pilestredet 55 og Grønnegate 23, 0350 Oslo. Organisasjonsnr. 938 502 563

Vedtektene er vedtatt i årsmøte 29. Juni 2009, med endringer vedtatt i seksjonseiermøte 7. Mai 2014 og 18. November 2021.

§1 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

²Vedtektene kan bare vedtas eller endres på seksjonseiermøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Loven kan kreve enstemmighet eller samtykke fra de(n) seksjonseier(e) endringen omfatter.

³Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseierens kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for panterett.

§2 FORBUD MOT DISKRIMINERING

⁴I vedtektene og husordensreglene kan det ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn, seksuell orientering eller nedsatt funksjonsevne. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker av eiendommen.

⁵Seksjonseiere, beboere, næringsdrivende eller dennes ansatte plikter på samme måte ikke å direkte eller indirekte diskriminere eller trakassere noen annen seksjonseier, beboer, næringsdrivende eller dennes ansatte på bakgrunn av kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn, seksuell orientering eller nedsatt funksjonsevne.

⁶Hvis det foreligger omstendigheter som gir grunn til å tro at det har funnet sted diskriminering i strid med annet ledd, skal slik diskriminering anses som bevist, med mindre den som har utført handlingen sannsynliggjør at diskriminering likevel ikke har funnet sted.

[Skriv her]

[Skriv her]

§3 MINDRETALLSVERN

⁷Seksjonseiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

⁸Denne regel gjelder tilsvarende for bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene.

§4 INTERNKONTROLL

⁹Sameiet skal ikke oppleve skader på personer eller natur som følge av sin virksomhet. Dette skal oppnås ved at helse- miljø og sikkerhet planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold, service og økonomi.

¹⁰Styret plikter å gjennomføre et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontroll) for å sikre at krav fastsatt i eller i medhold av lover og forskrifter som sameiets virksomhet faller inn under overholdes.

§5 SEKSJONSEIERENS FYSISKE RÅDERETT

¹¹Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

¹²Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

¹³Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal.

¹⁴Næringsseksjonene kan ikke benyttes til virksomhet som kan påføre andre seksjonseiere eller beboere ulemper eller forurensning. Næringsseksjonseierne har et særlig ansvar for å sikre dette på en tilfredsstillende måte.

¹⁵Det er tillat med mindre innvendige bygningsmessige forandringer i den enkelte seksjon, med unntak av ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for seksjoner med tilsvarende størrelse og romløsning. Ombygging, påbygning eller andre endringer som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, herunder oppdeling av seksjoner i flere rom enn de eksisterende, skal meldes inn til styret. Slik ombygging er søknadspliktig og krever godkjenning med 2/3 flertall på årsmøtet. Søknader skal inneholde redegjørelse for tiltaket, sammen med nødvendig teknisk dokumentasjon og eventuelle godkjenninger fra nødvendige offentlige instanser.

[Skriv her]

[Skriv her]

¹⁶Vedtekter, husordensregler og styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle arbeider og installasjoner på fellesareal må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendig på grunn av en seksjonseiers eller et husstands-medlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn. Fellesanleggene kan ikke endres uten skriftlige samtykke fra styret eller seksjonseiermøtet der det kreves.

¹⁷Styret fastsetter husordensregler. Disse settes med alminnelig flertall og har regler for bruk av eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Endringer varsles med minst 1 kalendermåned før de trer i kraft.

Bygningsmessige og estetiske forandringer tilknyttet balkonger, takterrasser og loftsvinduer er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra sameiets styre. Alle balkonger, takterrasser og loftsvinduer skal ha et likt estetisk uttrykk til enhver tid. Seksjonseier må innrette seg etter de krav styret til enhver tid setter med hensyn til felles utforming for å ivareta både estetiske og bygningstekniske hensyn

§6 SEKSJONSEIERS RETTSLIGE RÅDERETT

¹⁹Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen.

§7 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

²⁰Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Så langt vedlikeholdsplikten ikke hviler på sameiet som regulert i paragraf 8, hviler det fulle ansvar for vedlikeholdet på den enkelte seksjonseier.

Seksjonseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (seksjonseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen til og med innsiden av bruksenhetens dør og vindusramme og alle andre innvendige elementer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør, elektriske installasjoner, internt sikringsskap eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade som resultat av hærverk og uhell, samt skade påført gjennom vanskjøtsel.

Seksjonseier som har balkong har ytre og indre vedlikeholdsplikt for denne mens seksjonseiere med takterrasse og/eller takvinduer i egen seksjon har

[Skriv her]

[Skriv her]

indre vedlikeholdsplikt. Ytre og indre vedlikeholdsplikt omfatter alt bygningsmessig vedlikehold. Indre vedlikeholdsplikt for takterrassene inkluderer alt over membran samt utløp. Bygningsmessig vedlikehold må være forsvarlig til enhver tid slik at skade eller ulemper ikke kan oppstå. Videre har seksjonseier plikt til å besørge fjerning av snø og is på balkong/takterrasse samt holde nedløp/avløp åpne.

Sameiets styre kan ved unnlatelse av vedlikeholdsplikten iverksette vedlikehold for vedkommendes regning dersom påkrav om slikt arbeid ikke etterkommes innen rimelig frist.

Seksjonseier kan bli holdt erstatningsansvarlig dersom vedlikeholdsplikten ikke oppfylles.

§8 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Sameiet skal holde bygninger, utereale og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiets ansvar omfatter grunnmur, drenering, yttervegger og fasade, vinduer, utgangsdører mot bakgård og gate, utvendig tak og takrenner, trappeoppganger, kjeller, felles boder samt andre fellesarealer/-områder. Videre omfattes elektro- og rørinstallasjoner som er felles for bygget/oppgangen, også de som går gjennom seksjonene. Det samme gjelder luftkanaler og piper. Lokale installasjoner i hver enkelt seksjon omfattes ikke; for eksempel lokalt ledningsnett og sikringsskap, lokale rørinstallasjoner, lokale luftkanaler og pipeluker.

Sameiet er ikke ansvarlig for vedlikehold av fasader knyttet til seksjoner som driver næringsvirksomhet for de deler av fasaden som naturlig hører til den aktuelle næringsvirksomhetens domene. Godkjennelse for slike endringer må dog innhentes både hos sameiet og hos relevante offentlige myndigheter som beskrevet i paragraf 9.

²¹Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

²²Styret eller den det gir fullmakt, skal gis tilgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, tilsyn eller kontroll med pågående eller utførte arbeider, installasjoner og reparasjoner eller der det for øvrig er nødvendig av hensyn til sameiet eller øvrige seksjonseiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

²³Fasadeendringer, endringer av indre eller ytre fellesareal, endringer av farge, synsinntrykk eller utforming av fasaden eller andre fellesareal, herunder også maling, utskifting av vindusramme, oppsett av markiser, lys, skilt etc., utskifte av dør mot gate eller til fellesareal, eller annet vedlikehold, er ikke tillatt uten

[Skriv her]

[Skriv her]

skriftlig forhåndssamtykke fra sameiets styre. Styret kan som vilkår for å behandle søknaden stille krav om fremleggelse av nærmere angitt underlag.

Samtykke skal nektes dersom tiltaket kommer i strid med offentlige bestemmelser, kan føre til skade på bygningen, være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere, eller stride mot de felles krav som styret til enhver tid har fastsatt for å ivareta krav til et helhetlig estetisk uttrykk for bygården. Styret kan ikke fastsette strengere restriksjoner på skilting, reklame, markiser, lys og annet tilsvarende enn det som til enhver tid følger av gjeldende lover, Oslo Kommunes forskrifter samt ovennevnte krav.

²⁴Seksjonseier er selv ansvarlig for å innhente alle nødvendige godkjenninger for de endringene som ønskes utført i sin søknad til styret. I de tilfeller hvor tillatelse fra kommune eller andre instanser ikke kan legges ved søknaden til styret, vil styret bare kunne gi en forbeholden tillatelse dersom søknaden vurderes godkjent. Styret kan bistå i denne prosessen. Dette er ikke definert som normalt styrearbeid og vil godgjøres etter fastsatt timepris.

Ved nedmontering av skilt skal styret rekvirere utbedring av fasaden for seksjonseiers regning. Seksjonseier har ikke anledning til å utføre dette arbeidet selv.

Dersom styret finner grunn til å engasjere ekstern bistand til å vurdere tekniske, juridiske, estetiske eller andre forhold i forbindelse med behandlingen av søknad(er), skal søkeren refundere sameiet de omkostninger som på denne måten påløper. Styret plikter å varsle seksjonseier om dette og invitere til at saken løses uten slik bistand.

§10 FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

Boder er en del av sameiets fellesareal og tilhører ikke den enkelte seksjon, og kan følgelig ikke nyttes til faste installasjoner. Husordensreglene har ytterligere bestemmelser for bruk av boder. Fordeling av bruksrett bestemmes av sameiets styre. Det er kun den seksjonen som er tildelt bruksrett i boden som har tilgang til denne.

Det er sameiets ansvar å besørge at bodene er utstyrt med en lås. Seksjonen med bruksretten for boden er ansvarlig for de utdelte nøklene. Styret har adgang til bodene i forbindelse med vedlikeholdsbehov. Med mindre det kreves umiddelbar tilgang for å begrense skader eller lignende skal styret varsle om bruk på forhånd. Styret har dog adgang til å varsle om at de vil ta seg inn i bodene i forbindelse med årlig soppinspeksjon eller ved andre behov. Andres ferdsel i boden er å anse som innbrudd og kan anmeldes av den seksjonseier som er tildelt bruksretten eller av styret.

Kjeller, loft, trappeganger, uteareal eller andre fellesareal kan ikke nyttes til oppbevaring av gjenstander eller nyttes til faste installasjoner.

Sameiet ved styret har ansvaret for å vedlikeholde de rør og installasjoner i forbindelse med vann og avløp som ikke er en definert som en del av de enkelte

[Skriv her]

[Skriv her]

seksjoner. Ingen seksjonseiere eller beboere har adgang til å gjøre inngrep på disse installasjonene. Slikt arbeid skal koordineres av styret, eller seksjonseiermøte der det kreves, og utføres av den styret oppnevner.

²⁵Sameiet ved styret har ansvaret for å vedlikeholde de elektriske ledninger og anlegg som ikke er en definert som en del av de enkelte seksjoner. Ingen seksjonseiere eller beboere har adgang til å gjøre inngrep på disse installasjonene. Slikt arbeid skal koordineres av styret, eller på seksjonseiermøte der det kreves, og utføres av den styret oppnevner.

Sameiet ved styret har ansvaret for å vedlikeholde de bygningsmessige og eindomsmessige arealer både utvendig og innvendig som ikke er en definert som en del av de enkelte seksjoner. Ingen seksjonseiere eller beboere har adgang til å gjøre inngrep på disse installasjonene. Slikt arbeid skal koordineres av styret, eller seksjonseiermøte der det kreves, og utføres av den styret oppnevner.

§11 DELING OG SAMMENSLÅING AV SEKSJONER

²⁶En seksjon kan deles i to eller flere seksjoner ved tinglysing av egen seksjoneringsbegjæring som er satt fram av seksjonens hjemmelshaver. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til en eller flere seksjoner.

²⁷Medfører en oppdeling at det opprettes nye fellesarealer, kan den bare gjennomføres med samtykke fra styret. Medfører oppdelingen at det opprettes nye seksjoner, og dette fører til en økning av det samlede stemmetall, kreves samtykke fra seksjonseiermøtet.

²⁸Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

²⁹Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§12 RESEKSJONERING

³⁰Begjæring om reseksjonering i andre tilfelle enn nevnt i § 11 skal settes fram av styret.

³¹Begjæring om tillatelse til endring av bruksenhetens formål skal settes fram av seksjonens hjemmelshaver med to tredjedeler samtykke fra seksjonseiermøtet.

³²Formålet skal være i samsvar med gjeldende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen.

³³Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

[Skriv her]

[Skriv her]

§13 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

³⁴Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

³⁵Kostnader som prises per bruksenhet slik som til eksempel TV, internett og trappevask, belastes med et tilsvarende og likt beløp pr bruksenhet som benytter de enkelte tjenestene. Kostnader som knytter seg til en eller flere spesifikke bruksenheter, belastes de(n) angitte bruksenheten(e).

³⁶Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Eventuell forhøyelse av felleskostnadene skal varsles én måned før den iverksettes.

Vedvarende forsinkelse med innbetaling eller unnlattelse av betaling innen 14 dager etter påkrav regnes som vesentlig mislighold. Ved forsinket betaling må seksjonseieren svare gebyr i henhold til inkassoloven og rente i henhold til morarenteloven.

³⁷Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Ved eierskifte, hefter ny eier for udekkede forpliktelser knyttet til seksjonen og må eventuelt selv kreve refusjon hos tidligere eier.

§ 14 DUGNAD

Styret gis anledning til å inntil 3 ganger i året gjøre opprydninger og mindre arbeider i gården på ekstraordinært budsjett begrenset til 1G pr kalenderår eller på dugnad.

Styret kan velge å benytte følgende prosedyre for arbeidet: Styret informerer seksjonseierne om jobben som skal gjøres og kostnadene ved utførelse av profesjonell aktør. Styret vil oppfordre til at arbeidet utføres på dugnad og komme med en dato for dette. Det er ingen arbeidsplikt ved en slik dugnad. De som deltar aktivt etter evne på dugnaden slipper å betale sin andel av utgiftene i forbindelse med arbeidet. De som ikke deltar vil betale sin del av kostnaden etter seksjonens brøk. Alternativt til denne prosedyre, arrangeres styret en frivillig dugnad etter norske tradisjoner.

Dugnaden skal organiseres av styret, og det er kun oppmøte til fastsatt tid og utførelse av tildelte oppgaver som berettiger deltakelse. Ingen kan på eget initiativ i gang sette arbeidene eller gjøre andre oppgaver.

[Skriv her]

[Skriv her]

§15 ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

³⁸For sameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin seksjonseierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at det ikke kan betales, kan de kreve seksjonseierne direkte.

³⁹De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet svarer til fire ganger folketrygdens grunnbeløp (4G).

⁴⁰Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§16 ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

⁴¹Seksjonseier hefter for alle økonomiske heftelser påført sameiet som følge av mislighold, uaktsomhet eller andre årsaker som kan tilbakeføres til seksjonen eller den som disponerer denne. Dersom seksjonen leies ut vil seksjonseier og leietaker holdes solidarisk ansvarlig.

⁴²Dersom sameiet ved styret eller seksjonseiermøtet har medvirket til skaden ved egen skyld, kan erstatningen settes ned eller falle bort for så vidt det er rimelig når en tar hensyn til atferden, og dens betydning for at skaden skjedde, omfanget av skaden og forholdene ellers.

⁴³Som medvirkning regnes det også når sameiet ved styret har latt være i rimelig utstrekning å fjerne eller minske risikoen for skade eller etter evne å begrense skaden.

§17 BRANNVERN

⁴⁴Sameiet er utstyret med sentralt brannvarslingsanlegg som dekker alle seksjoner og fellesareal.

⁴⁵Sameiet ved styret er ansvarlig for vedlikehold og drift av brannvarslingsanlegget. Seksjonseiere som mener det er noe feil med en detektor plikter å varsle styret om dette uten ugrunnet opphold. Styret plikter uten ugrunnet opphold å få avklart og utbedret feilmeldinger i sentralen.

⁴⁶Styret skal besørge at brannvarslingsanlegget har et årlig gjennomsyn.

⁴⁷Styrets leder ivaretar rollen som brannvernleder. I styreleders fravær vil de øvrige styremedlemmene angitte rekkefølge nestleder, styremedlem tiltre rollen som brannvernleder. Dersom ingen medlemmer av styret er tilstedet oppnevner

[Skriv her]

[Skriv her]

de øvrige seksjonseiere en brannvernleder på stedet som forholder seg til brannvesenet i en brannsituasjon.

⁴⁸Ombygging i seksjonene kan medføre endrede krav til sensor dekning og utrustning. Seksjonseier plikter å varsle styret om planlagte endringer i sin seksjon slik at det kan undersøkes om behovet for dekning og utrustning er endret. Styret vil oppnevne en fagperson som vil stå for denne kontrollen . Seksjonseieren vil måtte svare for eventuelle kostnader tilknyttet kontrollen og nytt utstyr.

⁴⁹Det er ikke tillatt fysisk eller logisk å koble ned en detektor, alarm eller andre organer som er en del av brannvarslingsanlegget uten styrets samtykke. Styret kan kreve at en nedkobling og oppkobling skjer av fagperson oppnevnt av styret for seksjonseiers regning.

Dersom brannvarslingsanlegget utløses grunnet uforsiktighet/uhell, belastes utløsende seksjon pr kalenderår et beløp på forhånd fastsatt av styret. Justeringer skal varsles skriftlig med minst 1 måneds varsel.

⁵⁰ En seksjonseier, dennes leietaker eller ansatt plikter å følge branninstruksen. Unnlattelse av dette kan medføre rettslige skritt eventuelt påtale og krav om fravikelse.

Branninstruksen skal inneholde forholdsregler ved brannalarm og ved brann, kontaktpersoner, rutiner og betjeningsinstruksjoner for brannvarslingsanlegget samt annen relevant informasjon. Styret ved brannvernleder er ansvarlig for å holde instruksen oppdatert og formidle denne til seksjonseierne. Seksjonseierne er ansvarlig for å formidle denne til sine leietakere og ansatte.

⁵¹Den enkelte seksjonseier plikter å utstyre sin seksjon med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom.

⁵²Styret kan kreve inspeksjon av de enkelte seksjoner for å sikre at manuelt slukkeutstyr tilfredsstillende offentlige krav. Styret kan pålegge en seksjonseier å anskaffe slik utstyr dersom det mangler. Dersom seksjonseieren ikke etterkommer styrets pålegg, vil styret kunne melde forholdet til sentrale tilsynsmyndigheter og politi.

⁵³Bruken av ildsteder og pipeløp er regulert av offentlige myndigheter. Noen pipeløp i sameiet blir dessuten brukt til utlufting, og ikke ildsteder. Styret og kommunen skal ha tilsyn med bruken. Det tillates derfor ikke å sette opp nye ildsteder eller gjøre utluftinger i pipeløp uten styrets samtykke.

⁵⁴Brudd på denne reguleringen vil kunne sette andres liv og helse i fare, samt medføre vesentlig ødeleggelse på eiendommen og er således grunnlag for å begjære fravikelse av seksjonen.

§18 FORHOLDSREGLER VED NYBYGG ETTER BRANN, SANERING, M.V.

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten over den del av arealet i nybygget som tilnærmedesvis svarer til

[Skriv her]

[Skriv her]

den del og den anvendelsesmåte i det nåværende bygg som han disponerer over og bære en så stor andel av den totale nybyggingskostnaden som svarer til andelen av arealet i det nye bygg.

§19 SEKSJONSEIERMØTET

⁵⁵Seksjonseiermøtet er sameiets øverste myndighet. Medlemmer av seksjonseiermøtet er samtlige seksjonseiere.

⁵⁶Alle seksjonseiere har rett til å delta i seksjonseiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

⁵⁷Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i seksjonseiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

⁵⁸Revisor har rett til å være til stede i seksjonseiermøte og til å uttale seg.

⁵⁹En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til seksjonseiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom seksjonseiermøtet gir tillatelse med den samme flertallsfaktoren som saken krever for å få vedtak.

⁶⁰Ordinært seksjonseiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§20 INNKALLING TIL ORDINÆRE SEKSJONSEIERMØTER

⁶¹Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

⁶²Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder saker som skal behandles på møtet. For at et forslag som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på seksjonseiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

⁶³Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært seksjonseiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i seksjonseiermøtet.

⁶⁴Blir seksjonseiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i seksjonseiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på seksjonseierens felles kostnad innkalle til seksjonseiermøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører.

[Skriv her]

[Skriv her]

⁶⁵Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære seksjonseiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før den angitte fristen.

§21 INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SEKSJONSEIERMØTER

⁶⁶Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

⁶⁷Styret innkaller til ekstraordinære seksjonseiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

⁶⁸Innkallingen skal angi de saker som skal behandles i seksjonseiermøtet. For at et forslag som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

§22 OM SEKSJONSEIERMØTET

⁶⁹I seksjonseiermøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

⁷⁰Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære samereimøtet,

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Foreta valg av styremedlemmer og deres tjenesteperiode.

⁷¹Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært seksjonseiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i seksjonseiermøtet.

⁷²Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan seksjonseiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 20 tredje ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt seksjonseiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

⁷³Seksjonseiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre seksjonseiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

⁷⁴Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av seksjonseiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av seksjonseiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

[Skriv her]

[Skriv her]

§23 SEKSJONSEIERMØTETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

⁷⁵Med de unntak som følger av lov eller annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger av seksjonseiermøtet med alminnelig flertall.

⁷⁶Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i seksjonseiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 11 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

⁷⁷Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

⁷⁸Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§24 STYRET

⁷⁹Sameiets styre skal bestå av minst to seksjonseiere.

⁸⁰Seksjonseiermøtet velger styrets medlemmer med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare seksjonseiere som er fysiske personer og som bor i- eller driver næring i egen seksjon skal kunne velges som styremedlem.

⁸¹Styrelederen skal være seksjonseier og velges særskilt. Styreleder er på valg hvert år. ⁸² Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av seksjonseiermøtet.

⁸³Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Seksjonseiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[Skriv her]

[Skriv her]

§25 INNKALLING TIL STYREMØTER

⁸⁴Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når et styremedlem eller forretningsføreren krever det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§26 STYREMØTER

⁸⁵Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

⁸⁶Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§27 STYRETS OPPGAVER

⁸⁷Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet.

⁸⁸Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i seksjonseiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller seksjonseiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

⁸⁹Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Styret skal årlig gjennomgå vedtektene og legge frem eventuelle forslag til endringer for seksjonseiermøtet basert på egne erfaringer og oppdateringer i lovverk, forskrifter og andre referanser.

⁹⁰Det hører under styret å ansette, si opp og avsette forretningsfører, revisor, faste håndverkere, vaktmester og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser i henhold til avtale.

Styret plikter å innhente flere tilbud på større arbeider som skal utføres, samt kvalitetssikre samtlige leverandører før de tildeles større eller faste oppdrag. Som et minimum skal utskrift fra Brønnøysund registrene, siste MVA attest, siste to års regnskap, dokumentasjon på forsikring, HMS dokumentasjon og en referanseliste innhentes sammen med tilbudene. Alle lover, forskrifter, Norsk Standard med mer som det henvises til i en avtale skal legges ved avtalen.

⁹¹Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med ordinært flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

[Skriv her]

[Skriv her]

⁹²Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av seksjonseiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn.

⁹³Styret kan gi fullmakt i form av prokura. Denne kan når som helst tilbakekalles.

⁹⁴I saker som nevnt i åttende ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

§28 STYREHONORAR

Styret kompenseres med et styrehonorar per kalenderår som fastsettes på påfølgende årsmøte. Styret fastsetter selv fordeling honoraret.

§29 STYRETS INFORMASJONSPLIKT

Styret plikter å gjøre all nødvendig informasjon om styrets arbeider og planer tilgjengelig for samtlige seksjonseiere i de til enhver tid gjeldende informasjonskanaler.

Styret plikter å informere seksjonseierne om tvistesaker som kan få vesentlige konsekvenser for sameiet.

§30 KOMMUNIKASJON

⁹⁶E-post og sameiets informasjonskanal er uavhengig av hverandre å anse som skriftlig kommunikasjon. Seksjonseier plikter å melde sin kontaktinformasjon til styret. Dersom seksjonen fremleies skal styret ha kontaktinformasjon til leietakere eller den/de som leier seksjonen. Seksjonseier plikter også å melde fra om når et eventuelt leieforhold opphører. Styret plikter i all hovedsak å bruke e-post eller annen elektronisk kommunikasjon i formidling av skriftlige beskjeder.

⁹⁷Med hensyn til øvrige seksjonseieres sikkerhet stilles det krav til at samtlige entreprenører, håndverkere og ansatte engasjert av sameiet eller en seksjonseier snakker tilfredsstillende norsk eller engelsk, eller i det minste har en ansvarlig til stede som på en tilfredsstillende måte kan fungere som en tolk.

§31 REGNSKAP OG REVISJON

⁹⁸Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til gjeldende lov.

⁹⁹Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor til å godkjenne regnskapet. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært seksjonseiermøte.

[Skriv her]

[Skriv her]

§32 HABILITERINGSREGLER FOR SEKSJONSEIERMØTE OG STYRE

¹⁰⁰Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

¹⁰¹Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§33 TVISTER OG VOLDGIFT

Tvister mellom sameiet og en eller flere seksjonseiere skal forsøkes løst ved forhandlinger med styret. Dersom forhandlingene ikke fører til enighet vil saken bli fremmet etter tvisteloven.

¹⁰²Eventuelle tvister og voldgifter skal føres i norsk språk.

§34 PÅLEGG OM SALG

¹⁰³Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

¹⁰⁴Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalgloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§35 FRAVIKELSE

¹⁰⁵Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalgloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

[Skriv her]

[Skriv her]

APPENDIX: Lovreferanser

- 1 Lov 1997-05-23 nr 31 §28 første ledd (Eierseksjonsloven)
- 2 Lov 1997-05-23 nr 31 §28 annet ledd (Eierseksjonsloven)
- 3 Lov 1997-05-23 nr 31 §28 tredje ledd (Eierseksjonsloven)
- 4 Lov 1997-05-23 nr 31 §3a første og annet ledd (Eierseksjonsloven)
- 5 Lov 2005-06-03 nr 33 §4 og §5 (Diskrimineringsloven)
- 6 Lov 1997-05-23 nr 31 §3a tredje ledd (Eierseksjonsloven)
- 7 Lov 1997-05-23 nr 31 §32 første ledd (Eierseksjonsloven)
- 8 Lov 1997-05-23 nr 31 §32 annet ledd (Eierseksjonsloven)
- 9 For 1996-12-06 nr 1127 §1 første ledd (Internkontrollforskriften)
- 10 For 1996-12-06 nr 1127 §4 (Internkontrollforskriften) & Lov 2002-06-14 nr 20 §8 (Brann- og eksplosjonsvernloven)
- 11 Lov 1997-05-23 nr 31 §19 første ledd (Eierseksjonsloven)
- 12 Lov 1997-05-23 nr 31 §19 annet ledd (Eierseksjonsloven)
- 13 Lov 1997-05-23 nr 31 §6 annet ledd (Eierseksjonsloven)
- 14 Lov 1997-05-23 nr 31 §19 fjerde ledd (Eierseksjonsloven)
- 15 Lov 1985-06-14 nr 77 §77 nr 1 og nr 2 & Lov 1985-06-14 nr 77 § 93 bokstav b (Plan- og Bygningsloven) & Lov 1997-05-23 nr 31 §49 bokstav g (Eierseksjonsloven)
- 16 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 annet ledd (Eierseksjonsloven)
- 17 Lov 1997-05-23 nr 31 §§ 19 sjette ledd, 31 første ledd (Eierseksjonsloven)
- ~~18 Lov 1997-05-23 nr 31 §22 annet ledd (Eierseksjonsloven)~~ Utgått
- 19 Lov 1997-05-23 nr 31 §22 tredje ledd (Eierseksjonsloven)
- 20 Lov 1997-05-23 nr 31 §20 første ledd (Eierseksjonsloven)
- 21 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eierseksjonsloven)
- 22 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eierseksjonsloven)
- 23 Lov 1985-06-14 nr 77 §§ 86a, 93, 94, 107 mfl. (Plan- og bygningsloven), Oslo Byrådssak 85/07 vedtatt av bystyret 17.juni 2009
- 24 Lov 1985-06-14 nr 77 §93b (Plan- og Bygningsloven)
- 25 Lov 1929-05-24 nr 4 §9 (El-tilsynsloven)
- 26 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 første ledd (Eierseksjonsloven)
- 27 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 annet ledd (Eierseksjonsloven)
- 28 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 tredje ledd (Eierseksjonsloven)
- 29 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 fjerde ledd (Eierseksjonsloven)
- 30 Lov 1997-05-23 nr 31 §13 første ledd (Eierseksjonsloven)
- 31 Lov 1997-05-23 nr 31 §13 annet ledd (Eierseksjonsloven)
- 32 Lov 1997-05-23 nr 31 §6 sjette ledd (Eierseksjonsloven)
- 33 Lov 1997-05-23 nr 31 §13 tredje ledd (Eierseksjonsloven)
- 34 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 første ledd (Eierseksjonsloven)
- 35 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 annet ledd (Eierseksjonsloven)
- 36 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 tredje ledd (Eierseksjonsloven)
- 37 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 femte ledd (Eierseksjonsloven)
- 38 Lov 1997-05-23 nr 31 §24 (Eierseksjonsloven)
- 39 Lov 1997-05-23 nr 31 §25 første og tredje ledd (Eierseksjonsloven)
- 40 Lov 1997-05-23 nr 31 §25 annet ledd (Eierseksjonsloven)
- 41 Lov 1969-06-13 nr 26 §4-1 (Skadeerstatningsloven)
- 42 Lov 1969-06-13 nr 26 §5-1 første ledd (Skadeerstatningsloven)
- 43 Lov 1969-06-13 nr 26 §5-1 annet ledd (Skadeerstatningsloven)
- 44 For 2002-06-26 nr 847 §2-5 første ledd (Forskrift om brannforebygging)
- 45 Lov 2002-06-14 nr 20 §6 annet ledd (Brann- og eksplosjonsvernloven)
- 46 For 2002-06-26 nr 847 §6-3 og §1-3 (Forskrift om brannforebygging)
- 47 For 2002-06-26 nr 847 §3-2 (Forskrift om brannforebygging)
- 48 Lov 2002-06-14 nr 20 §3-1 første ledd (Brann- og eksplosjonsvernloven)
- 49 For 2002-06-26 nr 847 §6 annet ledd (Forskrift om brannforebygging)
- 50 Lov 1997-05-23 nr 31 §27 (Eierseksjonsloven)
- 51 For 2002-06-26 nr 847 §2-5 annet ledd (Forskrift om brannforebygging)
- 52 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eierseksjonsloven)
- 53 For 2002-06-26 nr 847 §2-4 tredje ledd (Forskrift om brannforebygging)
- 54 Lov 1997-05-23 nr 31 §27 (Eierseksjonsloven)
- 55 Lov 1997-05-23 nr 31 §29 (Eierseksjonsloven)
- 56 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 første ledd (Eierseksjonsloven)

[Skriv her]

[Skriv her]

57 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
 58 Lov 1997-05-23 nr 31 §45 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
 59 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
 60 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)
 61 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
 62 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)
 63 Lov 1997-05-23 nr 31 §35 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
 64 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
 65 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 femte ledd (Eiersekseksjonsloven)
 66 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 femte ledd (Eiersekseksjonsloven)
 67 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
 68 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)
 69 Lov 1997-05-23 nr 31 §37 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
 70 Lov 1997-05-23 nr 31 §35 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
 71 Lov 1997-05-23 nr 31 §35 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
 72 Lov 1997-05-23 nr 31 §35 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)
 73 Lov 1997-05-23 nr 31 §36 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
 74 Lov 1997-05-23 nr 31 §36 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
 75 Lov 1997-05-23 nr 31 §30 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
 76 Lov 1997-05-23 nr 31 §30 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
 77 Lov 1997-05-23 nr 31 §30 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
 78 Lov 1997-05-23 nr 31 §37 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
 79 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
 80 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
 81 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 sjette ledd (Eiersekseksjonsloven)
 82 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)
 83 Lov 1997-05-23 nr 31 §38 femte ledd (Eiersekseksjonsloven)
 84 Lov 1997-05-23 nr 31 §39 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
 85 Lov 1997-05-23 nr 31 §39 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
 86 Lov 1997-05-23 nr 31 §39 femte ledd (Eiersekseksjonsloven)
 87 Lov 1997-05-23 nr 31 §40 (Eiersekseksjonsloven)
 88 Lov 1997-05-23 nr 31 §31 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
 89 Lov 1997-05-23 nr 31 §44 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
 90 Lov 1997-05-23 nr 31 §41 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
 91 Lov 1997-05-23 nr 31 §39 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
 92 Lov 1997-05-23 nr 31 §43 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
 93 Lov 1985-06-21 nr 80 §5 (Prokuraloven)
 94 Lov 1997-05-23 nr 31 §43 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
 95 Lov 2005-06-17 nr 62 kapittel 10 (Arbeidsmiljøloven)
 96 Lov 1997-05-23 nr 31 §34 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
 97 Lov 2005-06-03 nr 33 §4 fjerde ledd (Diskrimineringsloven)
 98 Lov 1997-05-23 nr 31 §44 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
 99 Lov 1997-05-23 nr 31 §45 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
 100 Lov 1997-05-23 nr 31 §37 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
 101 Lov 1997-05-23 nr 31 §42 (Eiersekseksjonsloven)
 102 Lov 2004-05-14 nr 25 §24 første ledd (Voldgiftsloven)
 103 Lov 1997-05-23 nr 31 §26 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
 104 Lov 1997-05-23 nr 31 §26 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
 105 Lov 1997-05-23 nr 31 §27 (Eiersekseksjonsloven)

[Skriv her]

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PILESTREDET 55

Vedtatt på seksjonseiermøte 28.Januar 2025

§ 1 Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av seksjoner (næringsseksjoner og boligseksjoner) og fellesarealer – og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet.

Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene blir overholdt av hennes/hans husstand, leietaker(e), gjester eller andre som er gitt adgang til seksjonen eller eiendommen og fellesarealer for øvrig. Seksjonseier(ne) kan bli holdt erstatningsansvarlig(e) for tap og skade som påføres Sameiet Pilestredet 55 og/eller seksjonseiere. Alle endringer av husordensreglene må vedtas av Seksjonseiermøtet før de kan tre i kraft.

§ 2 Sykler og gjenstander.

Sykler skal plasseres på anvist plass i sykkelstativet i bakgården.

Barnevogner tillates hensatt i trappeoppgangene. Det er ikke tillatt å hensette eller lagre gjenstander av noen annen art, herunder personlige eiendeler i oppgangene eller andre fellesarealer. Baktrappen skal til enhver tid være fri for gjenstander som kan være til hinder for alminnelig ferdsel og rømning.

§ 3 Søppel

Søppel og avfall skal ikke settes utenfor dørene i oppgangen, men kastes i søppelcontainere i søppelrommet. Det er bare husholdningsavfall fra boligseksjonene, samt husholdningsavfall fra næringsseksjonene i tilsvarende mengde som en normal boligseksjon vil produsere, som skal kastes i søppelcontainerne i søppelrommet. Større gjenstander som ikke får plass i containerne må ikke henses på sameiets arealer, men fjernes av den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også for annet avfall enn husholdningsavfall.

Eier av næringsseksjonene har ansvar for å fjerne alt avfall fra sine seksjoner og fra utenforliggende fortau. Organisk avfall skal ikke under noen omstendighet kastes sammen med sameiets husholdningsavfall. Dette gjelder også papir og pappkartonger, plast og all annen emballasje mv. Slikt avfall er næringsseksjonenes eiere ansvarlige for å få fjernet.

Avfall i forbindelse med oppussing hos den enkelte seksjonseier må fjernes så raskt som mulig for egen regning og på eget ansvar.

§ 4 Låsing

Utgangsdører både til gate og bakgård skal alltid holdes låst. Dørene skal ikke åpnes for ukjente under påskudd at det skal leveres reklame etc. Den som åpner ytterdøren skal kontrollere at vedkommende de slipper inn har et legitimt ærend.

Håndverkere og entreprenører skal ikke slippes inn i bygget under påskudd at de skal utføre en jobb på sameiets fellesanliggende.

Dersom dører eller port ikke kan låses må det umiddelbart gis beskjed til styret.

§ 5 Ro og Orden

Hver seksjonseier plikter å sørge for alminnelig ro og orden i seksjonen og i sameiets fellesarealer. Dette gjelder også eventuelle leietakere eller andre som gis adgang til seksjonen, herunder til næringsseksjonene.

Lydnivå på radio, TV, musikkanlegg, instrumenter med mer må ikke være til sjenanse for naboer eller andre seksjonseiere.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i seksjonene slik at beboere i sameiet er sikret ro og orden og slik at nattesøvn ikke forstyrres. Dette gjelder også for virksomhet i næringsseksjoner.

Fester, arrangementer eller andre større tilstelninger skal varsles med oppslag i oppgangen rimelig tid i forveien.

Arbeid som medfører bruk av drill, hammer etc. skal ikke forekomme på søndager og helligdager slik det fremgår av Lov om helligdager og helligdagsfred LOV 1995-02-24 nr 12.

Dersom arbeid som kan oppfattes som støyende eller være til sjenanse for øvrige seksjonseiere og beboere strekker seg over lengre tid, skal naboer på forhånd informeres.

§ 6 Røyking

Røyking innendørs i sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Sigarettneiper, papir og annet skal ikke kastes verken innendørs eller utendørs i fellesarealene eller på fortau.

§ 7 Dyrehold

Dyrehold tillates så fremt det ikke er til ulempe for de øvrige brukere og seksjonseiere.

§ 8 Fortau

Fortauet utenfor næringslokalene mot Pilestredet 55 skal ikke benyttes til lagring eller utstilling av varer, og skal holdes frie for gjenstander av enhver art, herunder også skilt med mer.

§ 9 Ildsteder og bruk av pipeløp

Bruken av ildsteder og pipeløp er regulert av offentlige myndigheter. Styret eller andre skal ha tilsyn med bruken. Det tillates derfor ikke å sette opp nye ildsteder eller gjøre utluftinger i pipeløp uten styrets samtykke.

§ 10 Brannvarslingsanlegg

Dersom brannalarmen går skal samtlige evakuere sine seksjoner på en rolig og ordnet måte. Samlingspunktet for sameiet er utenfor Pilestredet 57.

Den som først ankommer brannvarslingssentralen plikter å undersøke hvor alarmen er utløst og deretter verifisere om det er en falsk alarm eller en ekte alarm. Dersom ingen er hjemme i seksjonen som har utløst alarmen eller ingen svarer skal brannvesenet tilkalles for å få avklart forholdet.

Når en falsk alarm er bekreftet kan summeren stoppes, og anlegget tilbakestilles.

§ 11 Renhold og Vask

Vask og renhold av sameiets fellesarealer administreres av styret

§ 12 Dugnad

Styret kan bestemme at det skal holdes inntil 3 dugnader i året dersom det er et definert behov for det. Styret skal kalle inn med minst 5 dagers og høyst 20 dager før den aktuelle dato.

Deltakelse på dugnad med minst én representant er obligatorisk for alle seksjonseiere. Oppmøte skal skje til angitt tid og sted i innkallingen. Styret kan gi fritak etter skriftlig søknad dersom spesielle grunner tilsier det. Å møte vesentlig sent, forlate for tidlig eller ubegrunnet unnløse å utføre tildelte arbeidsoppgaver regnes som ikke representert. Seksjoner som ikke er representert kan belastes med et gebyr fastsatt av styret i innkallingen.

§ 13 Klage

Klage på overtredelse av husordensreglene rettes skriftlig til styret. Klagerens navn og underskrift må alltid påføres klagen.

Klagen behandles av styret uten ugrunnet opphold, med mindre klagen er av slik karakter at annen behandling er nødvendig. Styret plikter å gi både klager og den innklagde seksjonseier en tilbakemelding med styrets vurdering av klagen og der eventuelle forslag til tiltak fremgår. Styret kan gi pålegg med hjemmel i husordensreglene.

§ 14 Mislighold

Gjentatte overtredelser av husordensreglene kan gi grunnlag for krav om fravikelse og pålegg om tvangssalg etter eierseksjonsloven.



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201001764-63 Saksbeh.: Annelise Christiansen Dato: 11.10.2016
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: PILESTREDET 55 - Eiendom: 214/274/0/0
GRØNNEGATA 23

Tiltakshaver: ULLERN BOLIGUTVIKLING AS Adresse: Postboks 3052, Elisenberg, 0207 OSLO

Søker: ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Adresse: Wilsesg 4, 0178 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest - Pilestredet 55 - Grønnegata 23

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201001764			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt A	A-2.01	20.11.2009	18/10
Snitt B og fasade mot gård	A-22.02	15.06.2011	18/11
Snitt C	A-22.03	15.06.2011	18/12
Situasjonsplan	D-2	20.02.2015	34/9
Plan hems	A-2.02	20.11.2015	39/18
Takplan	A-2.02	20.11.2015	39/19
Fasade mot Grønnegata	A-23.02	20.11.2015	39/20
Fasade mot Pilestredet	A-23.01	20.11.2015	39/21
Plan loft som bygget			59/6

Saksnr: 201001764-63

Side 2 av 2

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningssetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn.

Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.10.2016 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
ULLERN BOLIGUTVIKLING AS, Postboks 3052, Elisenberg, 0207 OSLO



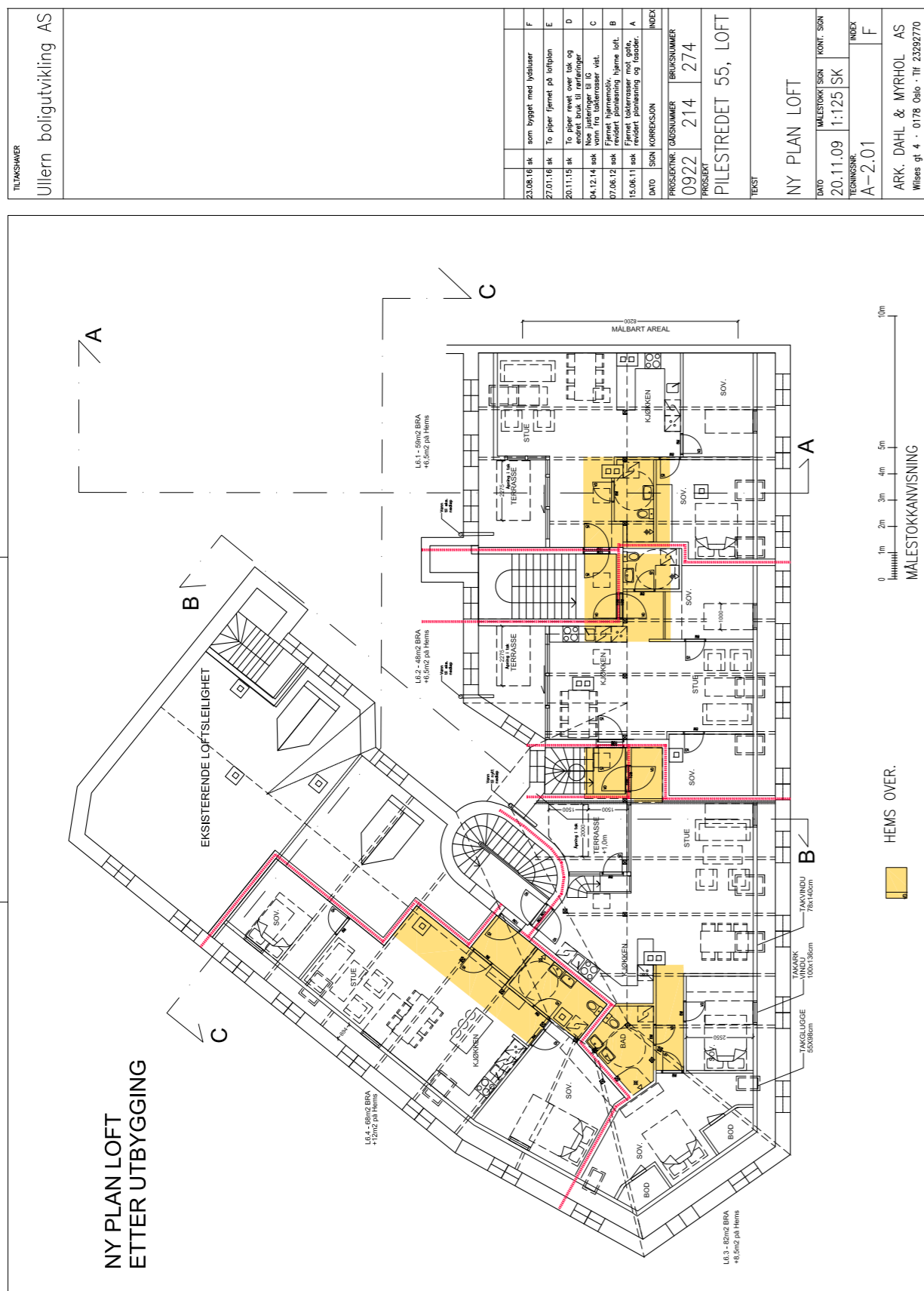
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf.
Kundesenteret, tlf.
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Pilestredet 55E, 0350 OSLO. Gnr. 214, bnr. 274, snr. 24 i Sameiet Pilestredet 55, oppdragsnr.: 57260002
Megler: Alexander Magelssen, mobil: 45 45 98 98, e-post: am@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



< VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Edvard Nyberg

Partner/Eiendomsmegler

95 47 69 94

en@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208, 2001 Lillestrøm, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no