

Tilstandsrapport

📍 Pilestredet 55 E, 0350 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 274, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 12699-2155

Referansenummer: NV8570

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen



HARALDSEN
TAKSERING



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

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Eldre leilighet med behov for oppussing. Boligen er å regne som et oppussingsobjekt med alt det innebærer.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård fundamentert til antatte stabile masser. Konstruksjoner i tre og mur. Yttervegger utvendig pusset og malt mur samt med trekninger Yttertak i trekonstruksjoner antatt teknet med plater.

Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Bygningsdeler som har nær tilknytning til enheten kan gis en TG gradering. Boligen er del av et sameie/ lag slik at utbedringer knyttet til felles bygningsdeler er vanligvis ikke den enkelte sitt ansvar alene dog følger det av forskrift til avhendingsloven at slike deler skal medtas.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av laminat og parkett samt belegg på bad, kott og wc, malte vegger og himlinger samt panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll i gang og kjøkken viser ca. 40 mm skjevhet over 2 m avstand.

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Eldre kaminer er plassert på to soverom.

Profilerte originale tredører samt nyere fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fall til sluk er ca. 30 mm fra dør. Vinylgulv fungerer som tettesjikt.

Baderommet har veggplater og vinylgulv, og oppvarmes med stråleovn. Badet inneholder badekar, servantskap med ettgrep blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, benkeplate i laminat samt helstøpt kum og beslag, ettgrep blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, kjøøl/fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC:

Toalettrom med veggplater og vinylgulv. Utstyrt med wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedkran på kott via soverom, waterguard er montert her.

Det er avløpsrør av støpejern. Plast fra utstyr internt.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på loft. Alder fra 2007.

Bereder i kott fra soverom. Ukjent alder og volum her.

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

Sikringsskap med to nyere automatsikringer og hovedsakelig eldre skrusikringer, plassert i entré.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert.

I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

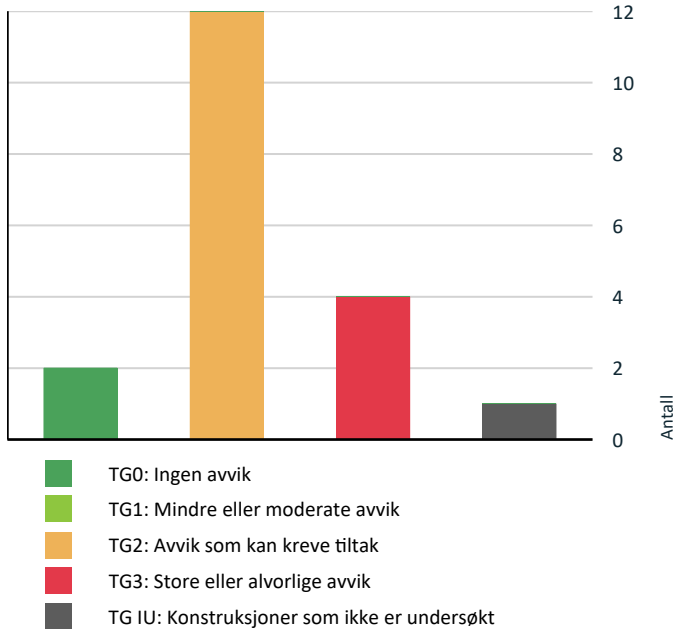
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Originale tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Det er etablert bad og wc rom, to ekstra soverom fra stuen.

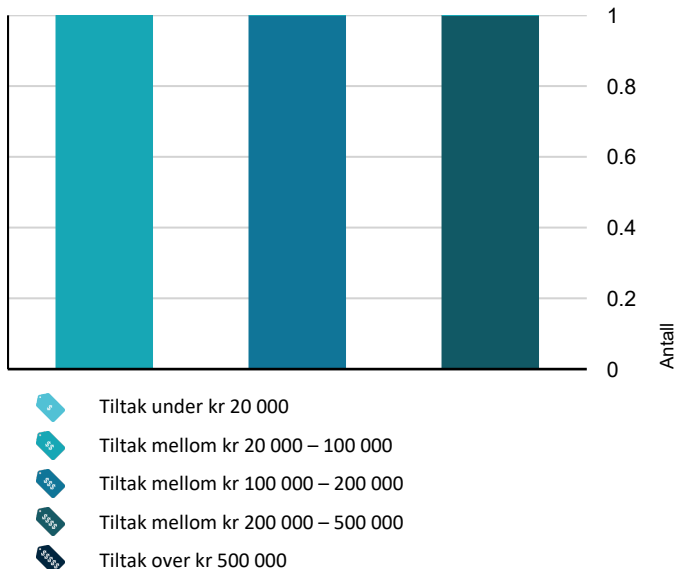
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er et kjent problem med et løst vindu på soverommet, som sitter fast på grunn av råte og skade.

Flere av vinduene har sterk misfarging og symptomer på fukt i ramme og karm.

Overlys i entréen viser symptomer på fuktdannelse, men dette er ikke kontrollert nærmere på grunn av høydebegrensninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør har sprekker/skader

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Det er registrert svelling i veggplater, noe som indikerer oppsug av fuktighet. Det er også noe svikt og knirk i gulvet lokalt rundt sluket.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt på bakgrunn av rommets alder og manglende tetthet i våtsone. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet, noe som medfører økt usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Eldre takkonstruksjon fra byggeår. Det er observert noen merker og misfarging på undersiden av undertaket. Stikkprøver med fuktmåler viste ingen forhøyede utslag ved befaringen. Undersøkelsen gir imidlertid ikke garanti for at det ikke forekommer lekkasjer, da det kan være skjulte forhold som ikke ble avdekket ved befaringen. Konstruksjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering, fuksikkerhet og isolering. Dette til orientering.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Bruksslitasje observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

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

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Overflatene fremstår i hovedsak hele, men med noe slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Det er observert heksesot og misfarging. Det er utført stedvis fuktsøk i veggflater uten forhøyede utslag. Det er likevel en viss usikkerhet knyttet til tilstanden, da det kun er foretatt stedvis målinger. Det kan ikke gis garanti for skjulte forhold.

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Observert merke / hakk i dørblander utover normal slitasje samt noen skjevheter. Det settes tg2. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder.

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

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

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

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

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Avvik knyttes til tank på loftrommet. Ytterligere undersøkelser bør foretas på tank plassert i kott.

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

Sikringskap med to nyere automatsikringer og hovedsakelig eldre skrusikringer, plassert i entré.

! Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kjøkkenet fremstår med slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring.

! Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 5. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Utstyret og rommet er av eldre dato slik at brukstiden er over for disse deler. TG2 settes etter alder og lite gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

| Byggeår | Kommentar |
|---------|-------------|
| 1894 | Infoland.no |

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre. Adkomst til loft via luke. Det settes tilstandsgrad grunnet særlig nær tilknytning til leiligheten. Vanligvis er yttertak i sameier felles ansvar og ikke seksjonseiers alene. Ny eier bør undersøke sin vedlikeholdsplikt.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Eldre takkonstruksjon fra byggeår. Det er observert noen merker og misfarging på undersiden av undertaket. Stikkprøver med fuktmåler viste ingen forhøyede utslag ved befaringen. Undersøkelsen gir imidlertid ikke garanti for at det ikke forekommer lekkasjer, da det kan være skjulte forhold som ikke ble avdekket ved befaringen. Konstruksjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering, fuktsikkerhet og isolering. Dette til orientering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftsrom bør jevnlig kontrolleres for utettheter og holdes under oppsyn.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er et kjent problem med et løst vindu på soverommet, som sitter fast på grunn av råte og skade.

Flere av vinduene har sterk misfarging og symptomer på fukt i ramme og karm.

Overlys i entréen viser symptomer på fuktdannelse, men dette er ikke kontrollert nærmere på grunn av høydebegrensninger.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

Vinduer med råte- og fuktskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Løst vindu på soverommet må sikres eller byttes for å ivareta sikkerhet og funksjon.

Overlys i entréen bør kontrolleres nærmere når det er mulig, da ubehandlet fukt kan føre til ytterligere skader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råttent soverom.



TG 2 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Gjelder også til baktrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bruksslitasje observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes vedlikehold eller utskifting av dører og karmen for å utbedre bruksslitasje og skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og funksjonssvikt oppstå, noe som kan redusere både brann- og lydisolerende egenskaper.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av laminat og parkett samt belegg på bad, kott og wc, malte vegger og himlinger samt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Overflatene fremstår i hovedsak hele, men med noe slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Det er observert heksesot og misfarging. Det er utført stedvise fuktsøk i veggflater uten forhøyede utslag. Det er likevel en viss usikkerhet knyttet til tilstanden, da det kun er foretatt stedvise målinger. Det kan ikke gis garanti for skjulte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Overflatene bør rengjøres for å fjerne heksesot og misfarging.

Årsaken til heksesot bør kartlegges og utbedres, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller endre møblering for å sikre bedre luftsirkulasjon.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan det føre til videre misfarging, dårlig innelima og mulig skjult fuktskade.

Det anbefales å følge med på utviklingen over tid, da det er en viss usikkerhet knyttet til skjulte forhold.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll i gang og kjøkken viser ca. 40 mm skjevhet over 2 m avstand.

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

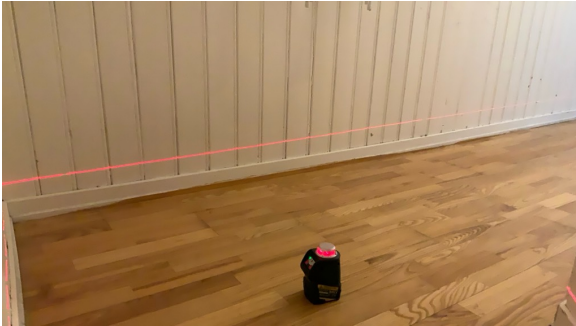
Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er at gulvet kan oppleves som skjevt, noe som kan påvirke både bokomfort og bruk, samt i noen tilfeller føre til økt belastning på konstruksjonen.



TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Eldre kaminer er plassert på to soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør gjennomføres utbedring av sprekker og riss i pipen for å sikre forskriftsmessig og trygg bruk.

Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre redusert brannsikkerhet og risiko for lekkasje av røyk eller kondens til omkringliggende konstruksjoner.

Videre bør pipens tilstand vurderes av fagperson, da alder og slitasje kan innebære økt risiko for svekkelser i konstruksjonen.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte originale tredører samt nyere fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Observert merke / hakk i dørblad utover normal slitasje samt noen skjevheter. Det settes tg2. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres utbedring av merker og hakk i dørbladene, samt justering av skjeve dører for å sikre god funksjon og estetisk standard. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere slitasje, redusert brukervennlighet og forringet inntrykk av boligen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fall til sluk er ca. 30 mm fra dør. Vinylgulv fungerer som tettesjikt.

Baderommet har veggplater og vinylgulv, og oppvarmes med stråleovn. Badet inneholder badekar, servantskap med ettgreps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert svelling i veggplater, noe som indikerer oppsug av fuktighet. Det er også noe svikt og knirk i gulvet lokalt rundt sluket.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt på bakgrunn av rommets alder og manglende tetthet i våtsonen. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet, noe som medfører økt usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting av veggplater og etablering av nytt, dokumentert tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende dokumentasjon og påviste fuktskader medfører økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen, samt fare for videre fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, benkeplate i laminat samt helstøpt kum og beslag, ettgreps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet fremstår med slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkeninnredningen bør utbedres eller skiftes ut ved behov for å sikre god funksjon og estetikk.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflater og redusert levetid på innredningen.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på innemiljø og bygningsdeler.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC:

Toalettrom med veggplater og vinylgulv. Utstyrt med wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Utstyret og rommet er av eldre dato slik at brukstiden er over for disse deler. TG2 settes etter alder og lite gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere utstyr og overflater på toalettrommet, da disse har begrenset gjenværende brukstid og økt risiko for funksjonssvikt. Manglende mekanisk avtrekk bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig innelima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedkran på kott via soverom, waterguard er montert her.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt utføre nødvendige tiltak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Plast fra utstyr internt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør har sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrørene bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Sprekker og skader på avløpsrør medfører økt risiko for vannskader, fuktskader og driftsproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, muggdannelse og dårlig inneklima.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på loft. Alder fra 2007. Bereder i kott fra soverom. Ukjent alder og volum her.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Avvik knyttes til tank på loftrummet. Ytterligere undersøkelser bør foretas på tank plassert i kott.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring for varmtvannstanken på loftet, samt sørges for at el-tilkoblingen er i henhold til gjeldende forskrift.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for tanken plassert i kottet for å avdekke eventuelle avvik.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vannskader og elektriske feil, noe som kan gi store følgeskader på bygningen.



kott



loft

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med to nyere automatsikringer og hovedsakelig eldre skrusikringer, plassert i entré.

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

Tilstandsrapport

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

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

Selger opplyser om nye kurser i 2020 utført av Gnisten elektro.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

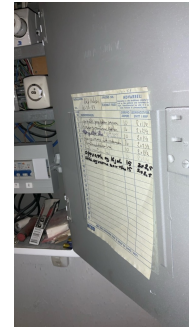
Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Tilstandsrapport



TE 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert.

I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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) | | | | |
| 5. Etasje | 78 | 1 | | 79 | | 8 | 87 |
| Felles Kjeller | | 9 | | 9 | | | 9 |
| SUM | 78 | 10 | | | | 8 | 96 |
| SUM BRA | 88 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 5. Etasje | Entré, bad, stue/kjøkken, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang | Bod baktrapp | |
| Felles Kjeller | | Bod kjeller | |

Kommentar

Takhøyde ca 2,5m i stue.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Originale tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Det er etablert bad og wc rom, to ekstra soverom fra stuen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheter. Blendet dør i entré, ukjent branntetting. Det samme gjelder til baktrapp fra soverom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 78 | 0 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|----------------------|---------------|
| 20.11.2025 | Marius Haraldsen | Takstingeniør |
| | Farrukh Shahzad Rana | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| 301 OSLO | 214 | 274 | | 20 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Pilestredet 55 E

Hjemmelshaver

Rana Farrukh Shahzad, Nadeem Saad

Kommentar

Ligning 2024

Boligselskap

Sameiet Pilestredet 55

Forretningsfører

OBF

Felles formue

Kr. 15 774

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 207,-

Felleskostnader: (7.316,00 i Nov. 25) Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader

Trappevask tillegg 135,-

Kabel-TV og Bredbånd 419,-

Felleskostnader 2 653,-

Tall er opplyst fra forretningsfører.

Forsikring

| | | | | |
|---|-----------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| Selskap Gjensidige forsikring ASA | Avtalenr 89596822 | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
| Kommentar Eier må tegne egen forsikring på innbo. | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Selgers erklæring. | Gjennomgått | | Nei |
| Tilstandsrapport | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Originale tegninger | Gjennomgått | | Nei |
| Faktura | | Internt | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 16.12.2025 | |
| 2 | 03.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NV8570>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Pilestredet 55E, 0350 OSLO

02 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Pilestredet 55E

Postadresse

Pilestredet 55E

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

De siste 2 årene

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 selger

Selger

Nadeem, Saad

Selger

Rana, Farrukh Shahzad

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.

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2 nye kurs

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gnisten

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg 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



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
- 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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?
 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

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name
Rana, Farrukh Shahzad

Date
2025-12-04

Name
Nadeem, Saad

Date
2025-12-02

Identification
 **bankID** Rana, Farrukh Shahzad

Identification
 **bankID** Nadeem, Saad



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Rana, Farrukh Shahzad
Nadeem, Saad

04/12-2025
14:22:08
02/12-2025
18:09:53

BANKID
BANKID



Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Pilestredet 55

årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 08.04.2025, kl 19:00

Sted: Safetycomputing i
Østensjøveien 14 A.

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Pilestredet 55 tirsdag 08.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Årsmøte i Sameiet Pilestredet 55

Tirsdag 08.04.2025, kl 19:00
Safetycomputing i Østensjøveien 14 A.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Pilestredet 55

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Årets resultat vil bli disponert i forhold til behov for vedlikehold gjennom året.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret instiller til uendret honorar for perioden 2024-25.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 100 000,-

4. Orientering

4.1 Oppussing an hovedinnganger og trappeløp

Proessen med oppussing er nu kommet til et punkt der forskjellige tilbud på oppdraget skal evalueres og forhandles. Arbeidet forventes fullført innen utløpet av 2025.

4.2 Håndtering av skjeggkre

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

4.3 Innkreving av midler til oppussing, ref. ekstraordinært sameiermøte

Det ble godkjent på ekstraordinært sameiermøte 28. januar 2025, å kreve inn 1.000.000,- NOK fordelt på eierbrøken til sameierne, for å finansiere kommende oppussing av hovedinnganger med tilhørende trappeløp.

Dette er øremerkede ekstraordinære inntekter, og tilsvarende øremerkede utgifter, så

de er ikke lagt inn som eget punkt under budsjettet for 2025.

Forslag til vedtak: Dette vedtak er allerede godkjent i vårt ekstraordinære styremøte, 28. januar 2025 kl. 19.00.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder Dag von Schantz har fullført sin periode og fratrer

Styret instiller styremedlem Karine Alsvik til ny styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Rudi Baumgarten (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Andrea Kristine Lysgaard

Styret søker et nytt styremedlem for to år

5.3 Valg av valgkomité

Styret søker to seksjonsledere til valgkomité for kommende periode

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 18.03.2025

Styret i Sameiet Pilestredet 55

Styreleder, Dag von Schantz
Styremedlem, Karine Alsvik
Styremedlem, Rudi Baumgarten
Styremedlem, Andrea Kristine Lysgaard

ÅRSMELDING 2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Pilestredet 55

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Dag von Schantz
Styremedlem, Karine Alsvik
Styremedlem, Rudi Baumgarten
Styremedlem, Andrea Kristine Lysgaard

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Pilestredet 55

Sameiet Pilestredet 55 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983502563. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 22 boligenheter og fire andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 4

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmesteroppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, tiltak ved rasfare fra tak, daglig drift, og noe løpende vedilkehold er fra april 2025 overtatt av Tage Larsen Eiendomsdrift AS. Renholdet gjennomføres fra samme dato av Viken Renhold AS. Det er samlet sett ingen endring i tjenestene.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Pilestredet 55 har avtale med HomeNet for leveranse av fibernett og tv. HomeNet endret i 2023 navn til Global Connect. Tjenestene er uendrede.

Nøkler, skilt

Ansvar for låser til egne seksjonsdører ligger hos seksjonseier. Nøkler til de elektroniske låsene og eventuelle reparasjoner av låser bestilles direkte fra vår leverandør Låshuset Sikkerhetssenter AS. Vår kontaktperson der heter Jan Erik Larsen og nås på telefon 22477575 og på e-post: jel@laashuset.no . Låshuset har adresse Dronningensgt. 25, 0154 Oslo. De har nettsider på www.laashuset.no .

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt sløkkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt sløkkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet. For eierseksjonssameier: Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle seksjonseiere til å påse at varsle- og sløkkeutstyr er i orden til en hver tid.

Norsk Brannvern gjennomførte kontroll av bygget og seksjonene i Januar 2025.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Pilestredet 55, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) Brann- og eksplosjonsvernloven Forurensningsloven Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene. Følgende er gjort i år:

- Brannsikkerheten og alarmsystemet er løpende kontrollert.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Pilestredet 55 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89596822. Forsikringen dekker fra og med 2024 også styreansvar.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 ble det ikke gjennomført overdragelser av boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold 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

vedlikeholdsoppgaver. 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: Fornying 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.

2017: Oppussing av vaktmesterboden, påbegynt arbeide med avløpsrørene i bygningen, drenering mot bakgård og istandsetting av gressplen.

2016: Ferdigstilling av brannsikringstiltak inklusive sprinkling, maling av mur i 1. etasje ut mot gaten. Nytt skiltopplegg for næringsseksjonene.

2015: Reparert skader gesims og utvendig mur, omfattende brannsikringstiltak.

2014: Piper: Reparert 5 pipeluker, Brannvarslingsanlegg: Flere brannsensorer og meldere montert i næringsseksjoner. Soppsanering: Igangsatt soppsanering av kjelleren (Fullføres Q1 2015)

2013: Fasade mot Pilestredet: Reparert murskader og malt fasaden.

2012: Kun løpende reparasjoner og lignende gjennomført.

2011: Reparert murskade på toppen av fasade mot sør, reparert tak søppelbod, reparert vann/avløp/elektrisk vaktmesterbod, forlenget avfukteranlegg i nedre kjeller, utbedring soppskader.

2010: Rengjort og malt øvre og nedre kjeller, merket alle boder

2009: Montert avfukter i kjeller

2007: Byttet til nytt elektronisk nøkkelsystem

2006: Pusset opp begge hovedinngangspartier. Malt alle flater og lagt nytt gulvbelegg.

2005: Pusset og malt fasade mot gate. Brannsikret gården. Byttet dører, gipskledd vegger i trapperom etc. Montert felles brannvarslingsanlegg i hele gården inkludert alle fellesarealer og seksjoner. Byttet elektrisk hovedtavle i kjeller samt alle hovedsikringer til alle seksjoner. Skrusikringer er erstattet med automatsikringer, montert jordfeilbryter og overbelastningsvern. Installert nytt calling anlegg med video til alle boligseksjoner.

2001-2003: Utbedring av soppskader

1998: Fasade bakgård malt

1998: Gravd opp og lagt ny drenering

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 15 styremøter og et ekstraordinært seksjonseiermøte. Styret har behandlet ca. 40 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Vedtekter og Husordensregler som ble endret 28. Januar 2025, samt økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, velferd, vvs, og dugnad.

19.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Pilestredet 55

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

ÅRSREGNSKAP 2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 1 240 800 | 1 135 092 | 1 251 175 | 1 240 359 |
| Sum | | 1 240 800 | 1 135 092 | 1 251 175 | 1 240 359 |
| Sum | | | | | |
| | | 1 240 800 | 1 135 092 | 1 251 175 | 1 240 359 |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 59 305 | 72 717 | 56 875 | 61 220 |
| Lønn og honorar | 3, 4 | 91 280 | 114 100 | 94 100 | 114 100 |
| Vedlikehold | 5 | 230 925 | 49 632 | 310 001 | 162 000 |
| Eksterne tjenester | 6 | 83 391 | 125 424 | 88 500 | 110 000 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 121 896 | 109 359 | 121 000 | 126 000 |
| Forsikring | | 229 805 | 202 779 | 228 000 | 245 000 |
| Kommunale avgifter | | 296 165 | 275 307 | 339 552 | 320 000 |
| Brensel og strøm | | 47 952 | 69 906 | 70 000 | 60 000 |
| Andre driftsutgifter | 7 | 24 164 | 58 857 | 11 500 | 20 000 |
| Sum | | 1 184 884 | 1 078 079 | 1 319 528 | 1 218 320 |
| Driftsresultat før individuell innbetaling | | | | | |
| | | 55 917 | 57 013 | -68 353 | 22 039 |
| Driftsresultat etter individuell innbetaling | | | | | |
| | | 55 917 | 57 013 | -68 353 | 22 039 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | 8 | 26 474 | 7 539 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 9 | 0 | 189 | 0 | 0 |
| Andre finansposter | 10 | -22 223 | -20 905 | 0 | 0 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | 48 697 | 28 255 | 0 | 0 |
| Årsresultat | | | | | |
| | 11 | 104 614 | 85 268 | -68 353 | 22 039 |
| Budsjettmessige poster | | | | | |
| Endring i disponible midler | 11 | 104 614 | 85 268 | -68 353 | 22 039 |

Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 5 945 | 8 919 |
| Til gode av forretningsfører | | 10 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 12 | 72 335 | 9 679 |
| Andre fordringer | | 0 | 11 272 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 539 230 | 397 225 |
| Innestående på særvilkår | | 1 150 | 44 111 |
| Sum omløpsmidler | | 618 670 | 471 206 |
| SUM EIENDELER | | 618 670 | 471 206 |

Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| Egenkapital | | | |
| Annen egenkapital 1.1 | | 434 423 | 349 155 |
| Årets resultat | 11 | 104 614 | 85 268 |
| Sum egenkapital | | 539 037 | 434 423 |
| GJELD | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 0 | 3 639 |
| Leverandørgjeld | | 74 434 | 26 770 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 200 | 6 374 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 79 634 | 36 783 |
| Sum gjeld | | 79 634 | 36 783 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 618 670 | 471 206 |

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Pilestredet 55

Sted: _____, dato: _____

Dag von Schantz
Styreleder

Rudi Baumgarten
Styremedlem

Andrea Kristine Lysgaard
Styremedlem

Karine Alsvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 1 087 752 | 988 572 | 1 087 743 | 1 087 743 |
| 3611 Inntekt trappevask | 42 432 | 35 904 | 42 432 | 42 000 |
| 3612 Inntekt kabel-tv | 110 616 | 110 616 | 121 000 | 110 616 |
| Sum | 1 240 800 | 1 135 092 | 1 251 175 | 1 240 359 |

Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Revisjonshonorar | 8 000 | 7 063 | 7 300 | 8 240 |
| Forretningsførerhonorar | 36 876 | 52 956 | 36 875 | 37 980 |
| Annen regnskapsførsel | 14 429 | 12 698 | 12 700 | 15 000 |
| Sum | 59 305 | 72 717 | 56 875 | 61 220 |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Styrehonorar | 80 000 | 100 000 | 80 000 | 100 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 11 280 | 14 100 | 14 100 | 14 100 |
| Sum | 91 280 | 114 100 | 94 100 | 114 100 |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 208 055 | 19 744 | 300 000 | 150 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 2 800 | 0 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 10 070 | 219 | 0 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 0 | 17 294 | 1 | 0 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 0 | 12 375 | 0 | 0 |
| 6695 Egenandel forsikring | 10 000 | 0 | 10 000 | 12 000 |
| Sum | 230 925 | 49 632 | 310 001 | 162 000 |

Note 6 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|
| 6330 Vaktmestertjenester | 17 963 | 68 179 | 55 000 | 30 000 |
| 6360 Renhold | 34 105 | 8 537 | 0 | 44 000 |
| 6740 Honorar konsulentjenester | 0 | 16 250 | 0 | 0 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 31 323 | 32 457 | 33 500 | 36 000 |
| Sum | 83 391 | 125 424 | 88 500 | 110 000 |

Note 7 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 0 | 1 072 | 0 | 0 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 976 | 0 | 0 | 0 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 684 | 684 | 0 | 0 |
| 7400 Kontingent HL | 2 130 | 1 990 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 2 875 | 3 669 | 0 | 0 |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak | 0 | 712 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 17 499 | 50 730 | 11 500 | 20 000 |
| Sum | 24 164 | 58 857 | 11 500 | 20 000 |

Note 8 - Renteinntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8050 Renteinntekt bank | 19 134 | 7 539 | 0 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 7 340 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 26 474 | 7 539 | 0 | 0 |

Note 9 - Rentekostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8159 Andre rentekostnader | 0 | 189 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 189 | 0 | 0 |

Note 9 - Rentekostnader

Note 10 - Andre finansposter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| 8090 Utbytte | -22 223 | -20 905 | 0 | 0 |
| Sum | -22 223 | -20 905 | 0 | 0 |

Note 11 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| A. Disponible midler pr 01.01 | 434 423 | 349 155 |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | 104 614 | 85 268 |
| B. Årets endring i disponible midler | 104 614 | 85 268 |
| C. Disponible midler 31.12 | 539 037 | 434 423 |

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 62 133 | 0 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 10 202 | 9 679 |
| Sum | 72 335 | 9 679 |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Pilestredet 55.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Pilestredet 55

| | | |
|-------------|----------------------------------|------------|
| Styreleder | Dag von Schantz (sign.) | 17.03.2025 |
| Styremedlem | Rudi Baumgarten (sign.) | 08.03.2025 |
| Styremedlem | Andrea Kristine Lysgaard (sign.) | 08.03.2025 |
| Styremedlem | Karine Alsvik (sign.) | 09.03.2025 |

Til årsmøtet i
Sameiet Pilestredet 55

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Pilestredet 55 som viser et overskudd på kr. 104 614. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 18. mars 2025

Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

18.03.2025 12:49:46

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll fra Årsmøte 8.4.2025

Agenda

1. Konstituering
2. Årsberetning 2023
3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024
4. Orientering
5. Valg av tillitsvalgte
6. Opplesing og godkjenning av protokoll

Protokoll

1. Konstituering

- 1.1 Til møteleder ble valgt Dag von Schantz, styreleder.
- 1.2 I alt 7 seksjonseiere var tilstede. Det var 2 fullmakter.
- 1.3 Til referent ble valgt Andrea Kristine Lysgaard.
Til å undertegne protokoll ble valgt Marianne Gabler og Victor Jaxhagen.
- 1.4 Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsberetning 2024

Styreleder tok utgangspunkt i at de fremmøtte seksjonseiere hadde lest Årsberetningen og forhørte seg om det var spørsmål til denne.
Det var ingen spørsmål.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Styreleder ba Rudi Baumgarten om å gjennomgå årsregnskapet.
Regnskapene viser en samlet inntekt på ca. 1 240 800. Sameiet hadde ingen ekstrainntekter i 2024 slik at inntektene i sin helhet skriver seg fra felleskostnadene. Utgiftssiden i 2024 ble noe lavere enn inntektsiden, totalt ca. 1 184 800, noe som gir et positivt årsresultat på ca. 104 600. Korrigert for finansinntektene blir det endelige driftsresultat for året ca. 55 900 i overskudd. Sameiet har samlet sett en god økonomi. Totalt hadde Sameiet ved årsskiftet ca. 618 600 på konto, mens egenkapitalen var ca. 539 000.
- 3.2 Det er fortsatt et klart mål å bevare en solid økonomi med penger på bok. I løpet av året 2024 ble det ikke gjennomført kostnadskrevende tiltak. Dette bidro til et godt årsresultat. Videre fremkommer resultatet av de i 2023 reforhandlede serviceavtalene positivt. Planene for 2025 består i å få gjennomført oppussingen av begge hovedinngangene og trappeløpene. Dette skal som følge av vedtak i ekstraordinært seksjonseiermøte 28.1.2025 utføres ved direkte bidrag fra samtlige seksjonseiere innenfor rammen av 1 mill. kr. fordelt etter eierbrøken.

| | | |
|-------------|--|------------------|
| Styreleder | Dag von Schantz (von.schantz@broadpark.no) | Tlf.: 911 70 407 |
| Styremedlem | Karine Alsvik Nelson (karine.alsvik@handelsbanken.no) | Tlf.: 954 06 356 |
| Styremedlem | Andrea Kristine Lysgaard (andrealysgaard@gmail.com) | Tlf.: 932 14 871 |
| Styremedlem | Rudi Baumgarten (rudi.baumgarten@safetycomputing.no) | Tlf.: 907 25 644 |

Sameiet Pilestredet 55

Pilestredet 55, 0350 Oslo – Org.no. 938 502 563

3.3 Alpha Revisjon as, som har foretatt revisjon av regnskapet for 2024, har ingen kommentarer til dette og har funnet det i god orden.

3.4 Rudi Baumgarten orienterte kort om budsjettet for 2025, som er planlagt med et beregnet overskudd på ca. kr. 104 600.

3.5 Styrets forslag til honorar på kr. 100 000 for 2024/2025 ble godkjent.

4 Orientering

4.1 Styreleder informerte om at tvisten om de nyoppussede hoveddørene mellom leverandøren og sameiet. Saken ble i 2024 løst gjennom forhandlinger i Forlikrådet.

4.2 Styreleder orienterte kort om at styret vil belaste de enkelte seksjonseierne for trappoppussingen over fire rater. Tanken om engangsinnbetaling bortfaller.

4.3 Styreleder orienterte videre om tiltak for brannsikring og kontroll av brannalarmen som gjennomføres årlig, respektivt i samarbeide med Norsk Brannvern og Schneider Elektriske. Han minnte om at seksjonseierne nu er ansvarlige for brannsikkerheten i egen seksjon.

4.4 Ansvar for vedlikeholdet i gården er overført til to nye selskaper. Vaktmestertjenestene utføres fra og med 1. April av Tage Larsen Eiendomsdrift AS mens renholdet siden årsskiftet er ivaretatt av Viken Renhold AS. Tjenestene er uendrede. Bygget har vært utsatt for en del tagging i senere tid. Vaktmesteren vil ta seg av fjerning og overmaling ved sine faste besøk.

4.5 Styreleder orienterte om at det pr 1. April 2025 er engasjert en skadedyrutrydder for å fjerne forekomsten av skjeggkre i bygget. Arbeidet er planlagt påbegynt under årets dugnad.

5 Valg av tillitsvalgte

5.1 Styreleder Dag von Schantz meddelte sin fratreden, hvorefter styret foreslo Karine Alsvik til ny styreleder for ett år i henhold til de endrede vedtektene.

Til styreleder ble valgt Karine Alsvik for 1 år.

5.2 Andrea Kristine Lysgaard har et år igjen i styret, og Rudi Baumgarten stilte til gjenvalg for to år.

Rudi Baumgarten ble gjenvalgt.

Styreleder forhørte seg om det var en som kunne tenke seg å tre inn i styret for de kommende to år. Ingen meldte sin interesse.

Styresammensetningen ble vedtatt.

Avtroppende styreleder takket for seg og for et godt samarbeide med de øvrige styremedlemmer. Han ønsket det nye styret lykke til.

Styreleder
Styremedlem
Styremedlem
Styremedlem

Dag von Schantz (von.schantz@broadpark.no)
Karine Alsvik Nelson (karine.alsvik@handelsbanken.no)
Andrea Kristine Lysgaard (andrealysgaard@gmail.com)
Rudi Baumgarten (rudi.baumgarten@safetycomputing.no)

Tlf.: 911 70 407
Tlf.: 954 06 356
Tlf.: 932 14 871
Tlf.: 907 25 644

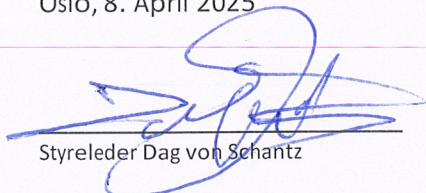
Sameiet Pilestredet 55

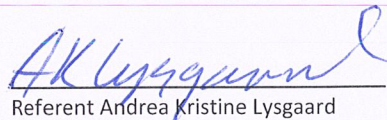
Pilestredet 55, 0350 Oslo – Org.no. 938 502 563

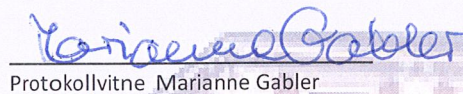
6 Opplesning og godkjenning av protokoll

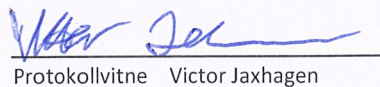
Referenten leste opp protokollen, som ble godkjent og signert.

Oslo, 8. April 2025


Styreleder Dag von Schantz


Referent Andrea Kristine Lysgaard


Protokollvitne Marianne Gabler


Protokollvitne Victor Jaxhagen



Styreleder
Styremedlem
Styremedlem
Styremedlem

Dag von Schantz (von.schantz@broadpark.no)
Karine Alsvik Nelson (karine.alsvik@handelsbanken.no)
Andrea Kristine Lysgaard (andrealysgaard@gmail.com)
Rudi Baumgarten (rudi.baumgarten@safetycomputing.no)

Tlf.: 911 70 407
Tlf.: 954 06 356
Tlf.: 932 14 871
Tlf.: 907 25 644

[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 seksjonseiernes 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 tinglysning rettsvern mot seksjonseiernes 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 tillatelser 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 unnlattelse 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, uteareal 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 sikringssskap, 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 godkjøres 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 eksternt 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 eidsmessige 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 brannvarsleranlegget 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. Unnlatelse 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 tilfredsstiller 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 tilnærmelsesvis 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 seksjonseiernes 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 resekjonering 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§33 TVISTER OG VOLDGIFT

Twister 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 (Eiersekseksjonsloven)
- 2 Lov 1997-05-23 nr 31 §28 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 3 Lov 1997-05-23 nr 31 §28 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 4 Lov 1997-05-23 nr 31 §3a første og annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 5 Lov 2005-06-03 nr 33 §4 og §5 (Diskriminierungsloven)
- 6 Lov 1997-05-23 nr 31 §3a tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 7 Lov 1997-05-23 nr 31 §32 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 8 Lov 1997-05-23 nr 31 §32 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 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 (Eiersekseksjonsloven)
- 12 Lov 1997-05-23 nr 31 §19 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 13 Lov 1997-05-23 nr 31 §6 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 14 Lov 1997-05-23 nr 31 §19 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 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 (Eiersekseksjonsloven)
- 16 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 17 Lov 1997-05-23 nr 31 §§ 19 sjette ledd, 31 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 18 ~~Lov 1997-05-23 nr 31 §22 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)~~ Utgått
- 19 Lov 1997-05-23 nr 31 §22 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 20 Lov 1997-05-23 nr 31 §20 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 21 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 22 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 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 (Eiersekseksjonsloven)
- 27 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 28 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 29 Lov 1997-05-23 nr 31 §12 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 30 Lov 1997-05-23 nr 31 §13 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 31 Lov 1997-05-23 nr 31 §13 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 32 Lov 1997-05-23 nr 31 §6 sjette ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 33 Lov 1997-05-23 nr 31 §13 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 34 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 35 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 36 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 37 Lov 1997-05-23 nr 31 §23 femte ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 38 Lov 1997-05-23 nr 31 §24 (Eiersekseksjonsloven)
- 39 Lov 1997-05-23 nr 31 §25 første og tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 40 Lov 1997-05-23 nr 31 §25 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 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 (Eiersekseksjonsloven)
- 51 For 2002-06-26 nr 847 §2-5 annet ledd (Forskrift om brannforebygging)
- 52 Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eiersekseksjonsloven)
- 53 For 2002-06-26 nr 847 §2-4 tredje ledd (Forskrift om brannforebygging)
- 54 Lov 1997-05-23 nr 31 §27 (Eiersekseksjonsloven)
- 55 Lov 1997-05-23 nr 31 §29 (Eiersekseksjonsloven)
- 56 Lov 1997-05-23 nr 31 §33 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

[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 unnlate 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.

7. DJ. No. 130.93
7 Bilag.

- 2 nye Planer
- 1. de Facade
- 1. Smit i Gælder.
- 1. ny Facade
- 1. Hæder og Bestyrelse
- 1. Skæbne og Kogeri
- 1. Tegning af det.



1399-1427 1564
93 93
1601-1855-1893
93 93 93

1 Ommeleelse
6 Tegninger
(heraf 2 Planer) Hæder og Kogeri
og i Omstilling

Expeditions-Dokument

angaaende

6 L. Faaningsplan

paa Matr.-No.

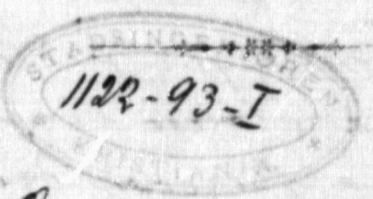
55 Tilstroede

Indleveret

21 Juni 1893

Attesteret

27. 12. 94.



Sendes den Opmaalingsskisse til Vertskammeret
Kristiania d. 21 Juni 1893.
Med. Linstroe

292
93

Tilbet at bemærke.

d. u. v.

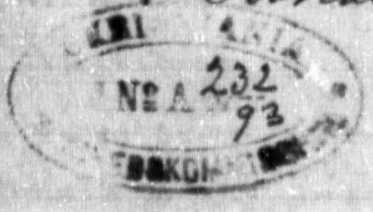
Theodor Cassin.

Overseendes den arde Landskabskommissionen. Klædet
L. her Afskrift med Casse og er saaledes i Parid med § 64.
Ejendommen maa for dette Vedkommende foregaa fra Casse.
Klædet m. vil antagelig udbrede Stauke til Kær-
dæmme. Tilsvarende Tilbet at bemærke med Undtagelse
af at det fra Hjornet antydede Gavlparti overstige
Ryggenes Middellinde, der efter den opgjorte Vedsky-
ning udgør 15.7 m., med 2 m. Det ansigte Gen-
mængdeprode bør formentlig ikke tillades.

For de med Grønnegade i 1ste Etage indrettede
Vaaningorner bør formentlig paalydes fremsendes
et Oprensningstid der viser Gulvets Belægning
i Forhold til Casse.

Kristiania d. 23 Juni 1893.

Med. Linstroe



Klædet L. har ikke approveret.

Klædet M. heller ikke. Til af Rechastrimmes.
se i Almindelighed Trængsel, saavel de til Casse som
til haerden maa fremsendes.

Kristiania d. 24 Juni 1893.

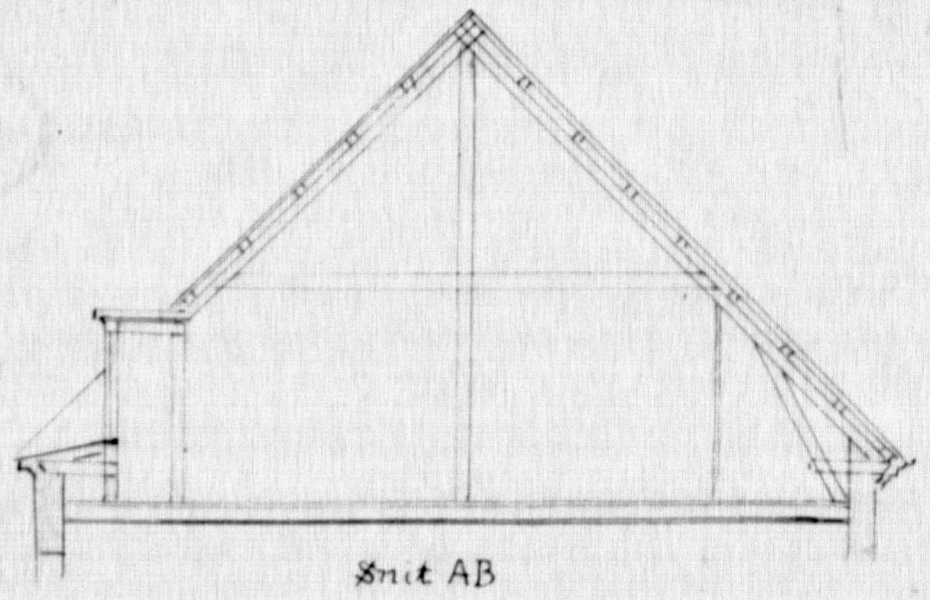
Med. Linstroe

V.L. No. 130.99

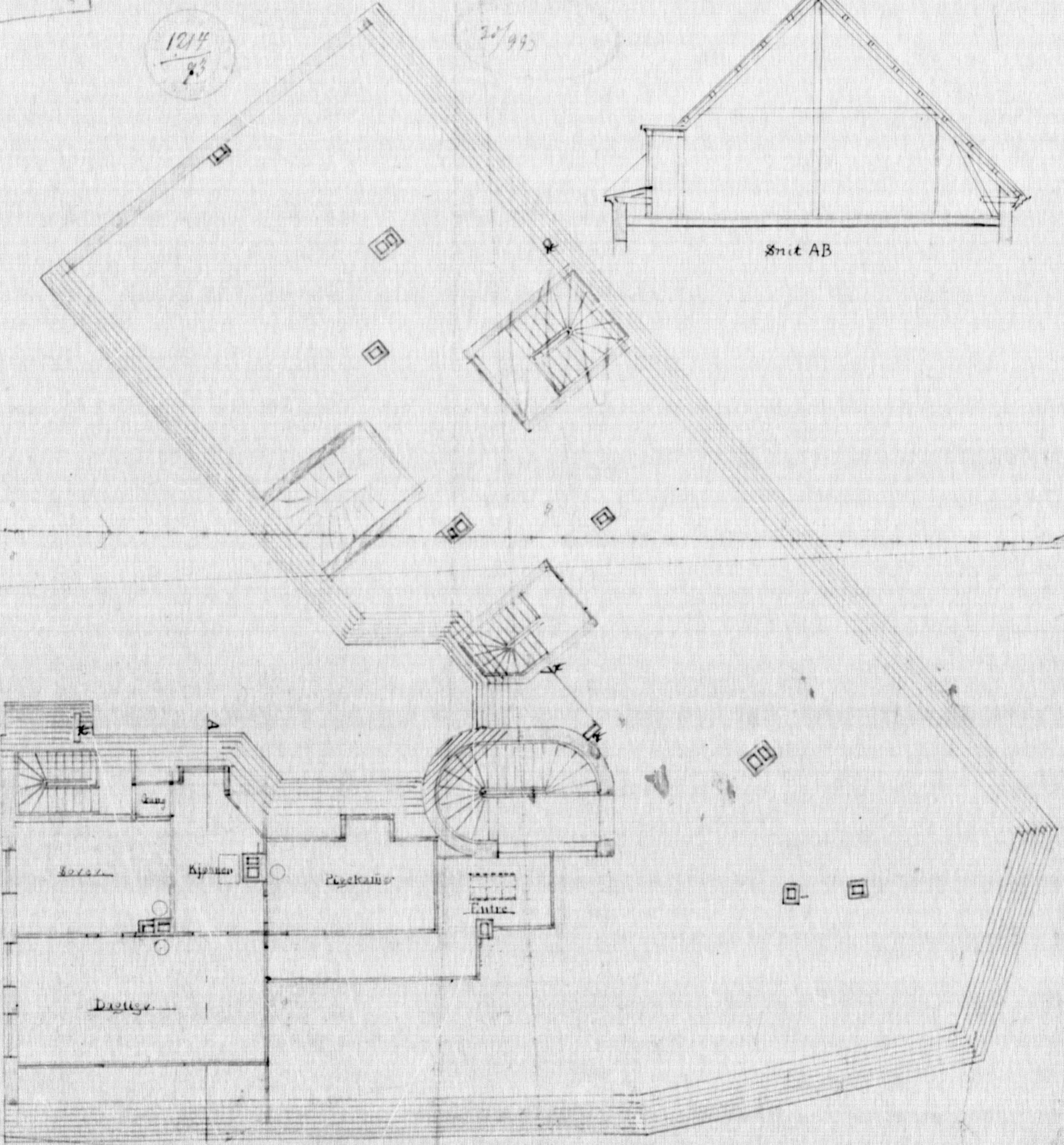
ad 1182-93-7

1214
83

20/99



Snit AB



Plan af Qvisten

20 meter

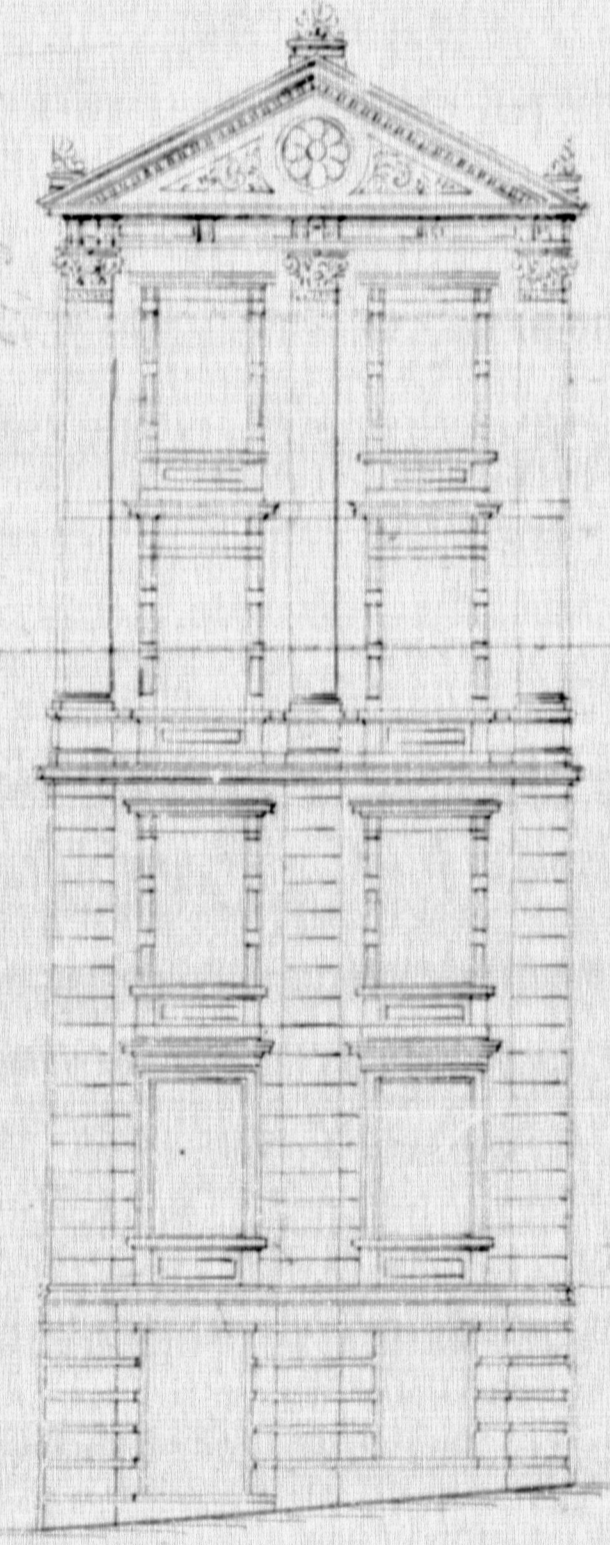
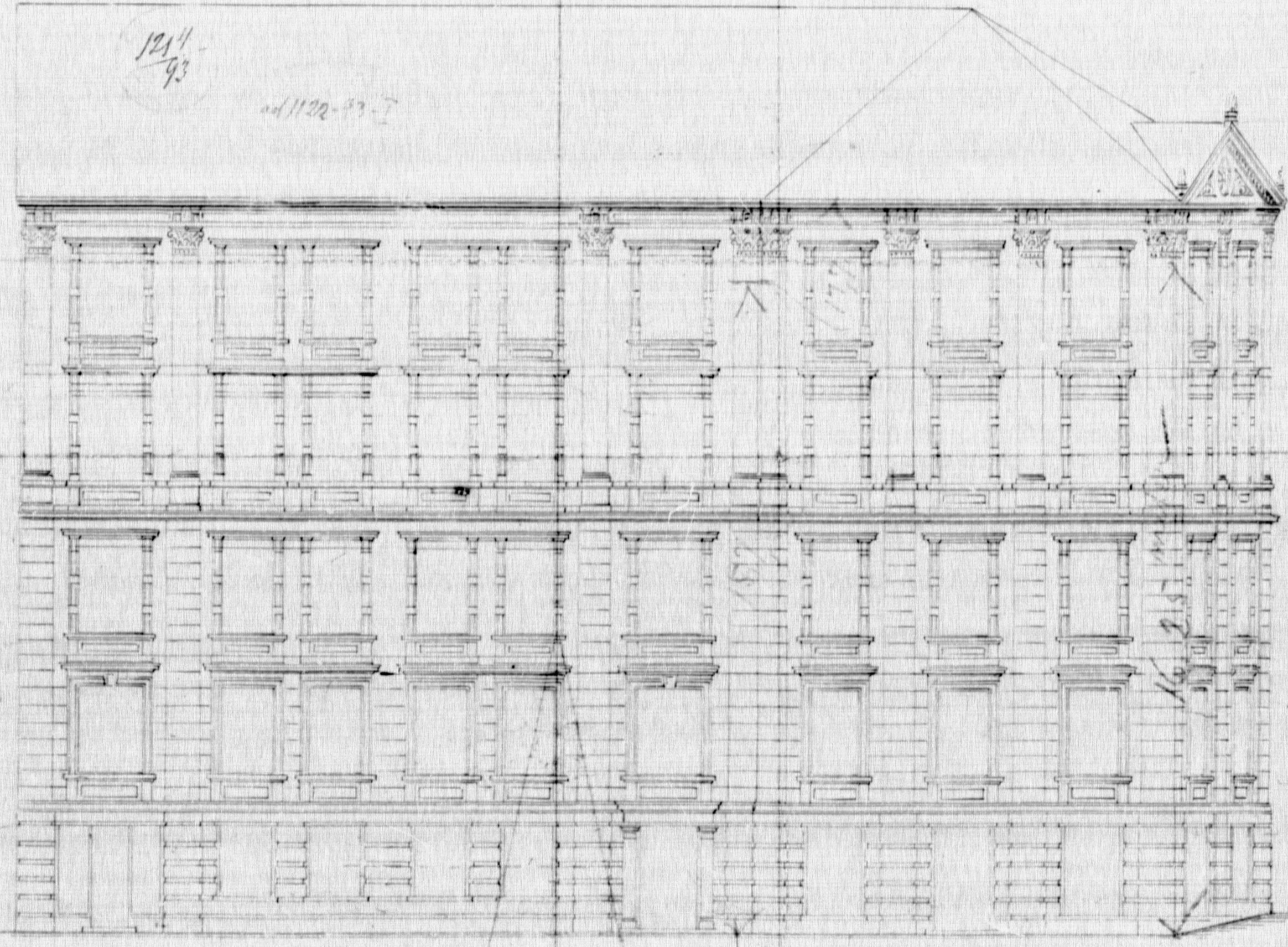
No. 13093

31/205

1214/93

ad/1122-33-1

Vertical dimension lines and measurements on the left side of the drawing.



Facade til Pilestrødet

Det gamle Hjørne

Horizontal dimension lines and measurements at the bottom of the drawing.

Nabolagsprofil

Pilestredet 55E - Nabolaget Homansbyen - vurdert av 249 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|--|--------|--------|
| Dalsbergstien Linje FB5A, FB5B, 19N | 1 min | 0.1 km |
| Dalsbergstien Linje 17, 18 | 1 min | 0.1 km |
| Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk | 12 min | 1 km |
| Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer | 13 min | 1.1 km |
| Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 13 min | 1.1 km |

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 |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

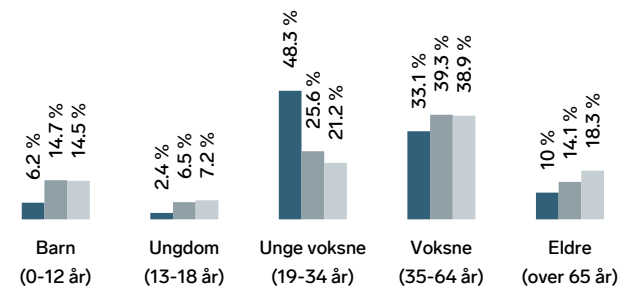
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Homansbyen | 2 797 | 2 009 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|--|-------|--------|
| Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn | 2 min | 0.1 km |
| Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn | 2 min | 0.1 km |
| Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn | 3 min | 0.2 km |

Dagligvare

| | | |
|--|-------|--------|
| Coop Mega Bislett Post i butikk, PostNord | 1 min | 0.1 km |
| Rema 1000 Parkveien Post i butikk, PostNord | 3 min | 0.3 km |

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

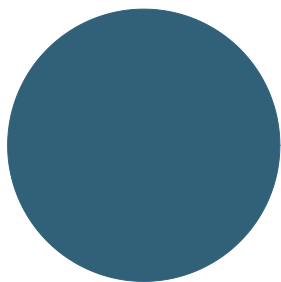
⚽ Mauritz hansens gt. ballbane 2 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Lille bislett 3 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball 0.2 km

🚰 SATS Bislett 3 min 🚶

🚰 EVO Oscarsgate 5 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

Sitat fra en lokalkjent

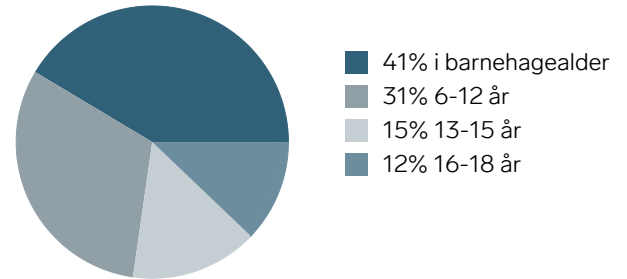


Varer/Tjenester

📍 St.Hanshaugen Senter 12 min 🚶

📍 Apotek 1 Hygiea Oslo 6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



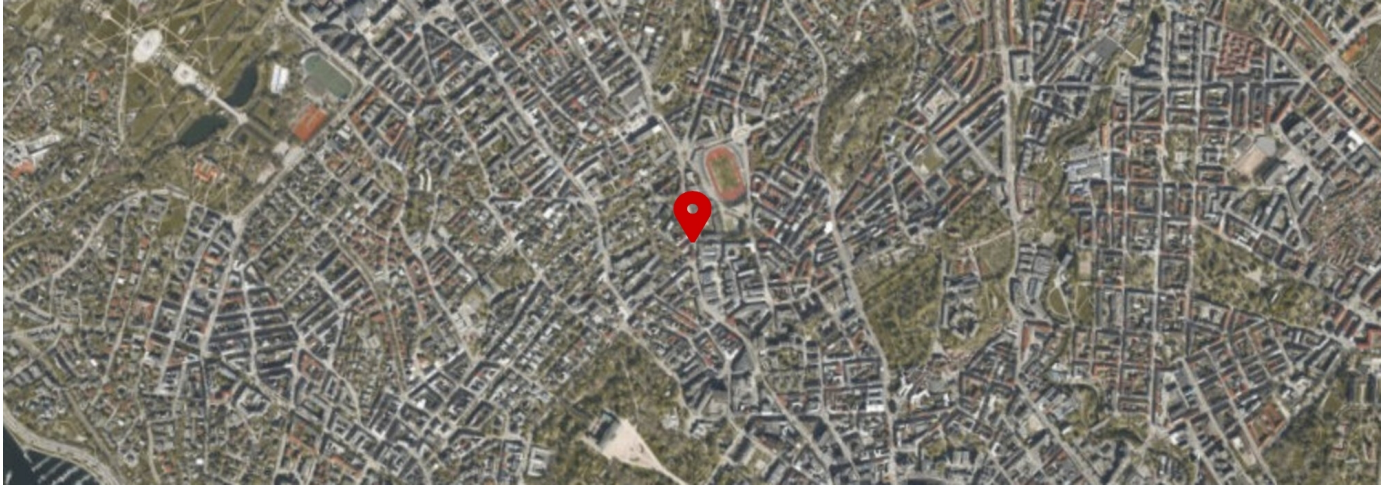
0%

62%

■ Homansbyen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

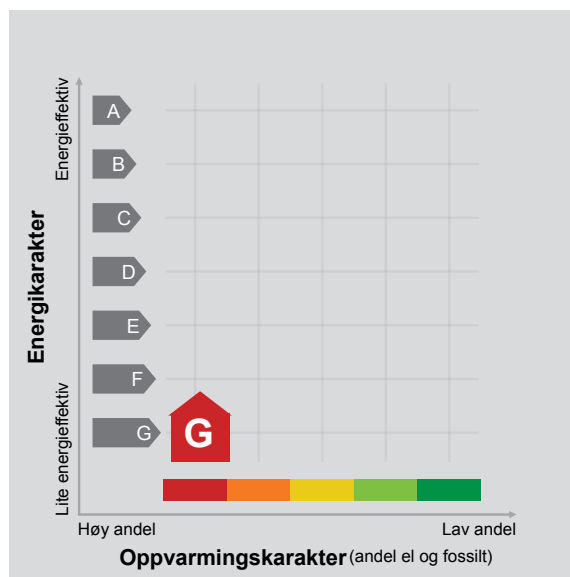
| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 18% | 33% |
| Ikke gift | 71% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |



ENERGIATTEST



| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Pilestredet 55E |
| Postnummer | 0350 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 214 |
| Bruksnummer | 274 |
| Seksjonsnummer | 20 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80517459 |
| Bruksenhetsnummer | H0501 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-215149 |
| Dato | 12.12.2025 |



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av

- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Tetting av luftlekkasjer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 1894 |
| Bygningsmateriale: | MurTeglstein |
| BRA: | 78 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 6 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|----------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Ved |
| Ventilasjon | Naturlig ventilasjon |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.