

Æ

C. A. Pihls Gate
2B

0273 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Nicolay Ulvin

47 35 58 78

nu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Emma Kristine Uhrberg

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

90 51 94 40

eku@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHOLD

| | |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite | 7 |
| Ditt nye hjem? | 18 |
| Informasjon & dokumenter | 154 |
| Kort om oss | 237 |

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

C. A. Pihls Gate 2 B, 0273 Oslo

MATRIKSEL

Aksjebrevnr. 530-559 Orgnr. 930624284 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Aksje

AREALER

Totalt BRA 246 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 211 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 14 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 21 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 40 kvm

Bodene i kjeller på 9 og 7 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

AREAL

Primærrom: 203 kvm, Bruksareal: 246 kvm, BRA-i: 211 kvm ,
BRA-e: 21 kvm , BRA-b: 14 kvm, TBA: 40 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1936

TOMT

Eiet tomt 2451 kvm

Felles tomt for aksjeselskapet opparbeidet med blant annet asfaltert gårdsplass, garasjer, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

PRISANTYDNING

23 000 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Knut Johnsen Takstdato: 08.10.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 166 729,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 8 525,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 23 000 000,- (Prisantydning)

kr 166 729,- (Andel av fellesgjeld)

kr 23 166 729,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 4 276,- (Noteringsgebyr forretningsfører)

kr 10 163,- (Transportgebyr)

kr 14 439,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 23 181 168,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 23 189 418,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 10 947,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av aksjelaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er også normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fyring og varmtvann, grunnpakke tv/internett fra Telia, nedbetaling andel lån, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, generell drift og vedlikehold.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Dalma og Øystein Eskeland.

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til C. A. Pihls Gate 2B! Dette er en praktfull og herskkelig toppleilighet beliggende i byggets 5. etasje beliggende på ettertraktete Skarpsno/Frogner. Det er heisadkomst fra inngangsparti og opp til etasjeplan, samt ned til kjelleretasjen hvor leiligheten disponerer to store boder på henholdsvis 9 og 7 kvm.

Leiligheten byr på et mangfold av gode kvaliteter med tre uteplasser, som bl.a. en fantastisk takterrasse på 32 kvm med storslått utsikt & herlige solforhold, med videre adkomst til en innglasset balkong på 14 kvm med en tilhørende utebod. Fra

kjøkkenet kan du ta deg til den nydelige østvendte balkongen på 3 kvm, og fra spisestuen kan du ta deg til den herlige vestvendte balkongen på 5 kvm.

Boligen har en gjennomgående planløsning bestående av entré, gang, to bad, stue, kjøkken, spisestue, to gode soverom, walk-in closet og rom benyttet som vaskerom. Både stue, kjøkken og spisestue fremstår som svært romslige og sosiale oppholdsrom.

Her får du bo i et rolig og ettertraktet boligområde med alt av fasiliteter du kan ønske deg i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til sjøen og fantastiske turmuligheter på Bygdøy, samt den populære handlegaten Bygdøy Allé hvor det også går buss som tar deg enkelt både inn og ut av byen.

Verdt å merke:

- Unik toppleilighet med attraktiv beliggenhet
- Heisadkomst til leilighetsplan
- Takterrasse på 32 kvm
- Vestvendt balkong på 5 kvm
- Østvendt balkong på 3 kvm
- Romslige og sosiale oppholdsrom
- 3 peiser
- 2 kjellerboder
- Rolig, ettertraktet beliggenhet

Dette er en sjelden & unik mulighet du ikke vil gå glipp av - velkommen til visning!

PARKERING

Megler har dialog med en ekstern privatperson som selger en garasje plass i Drammensveien 96G, med innkjøring fra Nobels gate og mulighet for el-bil lader. Prisen ligger på kr. 1 300 000,-. Plassen kan også leies for kr. 3 500,- / mnd. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Aksjelaget disponerer parkeringsplasser som fordeles etter fører til mølla prinsippet. I tillegg 6 garsasjeplasser som fordeles etter venteliste.

Det har vært tatt opp på årsmøte om å lage flere parkeringsplasser, men det er ikke kommet til noe konklusjon enda.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i sone A, Frogner:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner
- Elbil: 2000 kroner
- Motorsykkel og moped: 2970 kroner
- El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen har en svært ettertraktet beliggenhet i det eksklusive og fredelige området Skarpsno-Frogner, som er preget av elegante byvillaer og klassiske bygårder, omgitt av ambassader. Villaene langs Drammensveien, som ble oppført på slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, bidrar til

området historiske sjarm og eksklusive karakter, som har blitt godt bevart gjennom årene.

Området byr på et rikt utvalg av restauranter, kaféer og spesialforretninger. Blant de eksklusive butikkene finner du Fjelberg fisk og vilt, Frogner Special, og en rekke andre populære steder som Enoteca, Kaffebrenneriet og Kolonihagen. I tillegg er det kun få minutters gange til Tjuvholmen, Aker Brygge og sentrum, noe som gir en unik kombinasjon av rolig boligmiljø og nærhet til byens pulserende liv.

For den aktive finner du flotte tur- og joggeløyper langs Frognerkilen som leder ut mot Bygdøy, kjent for sine naturskjønne turveier og idylliske badeplasser. I tillegg ligger flere vakre park- og rekreasjonsområder som Skarpsnoparken, Frøyas have og Frognerparken rett ved eiendommen, som gir rikelig med muligheter for utendørsaktiviteter. Gangavstand til Karenslyst Allé på Skøyen gjør også området til et praktisk knutepunkt med sitt store utvalg av servicetilbud som treningssentre, klesbutikker og spisesteder. Bogstadveien og Majorstuen ligger også innen kort gangavstand for ytterligere shoppingmuligheter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med trikkelinje 13 fra Nobels gate og Skarpsno trikkeholdeplass i Drammensveien, som raskt tar deg til sentrum eller mot Bekkestua. I tillegg går busslinjene 20, 30 og 31 fra Olav Kyrres plass og Frogner kirke, som dekker områder som Snarøya, Fornebu, Bygdøy og Skøyen. Skøyen stasjon er også innen rekkevidde, hvor du finner tog- og Flytogtilgang.

TOMT

Eiet tomt, 2451 kvm

Felles tomt for aksjeselskapet opparbeidet med blant annet asfaltert gårdsplass, garasjer, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

ADKOMST

Det er heisadkomst fra inngangsparti og opp til etasjeplan. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Gjennomgående topp- og endeleilighet beliggende i byggets 5. etasje bestående av gang, to bad, stue, kjøkken, spisestue, to soverom, walk-in closet og rom benyttet som vaskerom.

- Utgang fra stue til en særdeles flott sydvendt takterrasse på 32 kvm.
- Utgang fra spisestue til nydelig vestvendt balkong på 5 kvm.
- Utgang fra kjøkken til koselig østvendt balkong på 3 kvm.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningspsykiater Knut Johnsen:

Boligbygg over 5 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Profilert entrédør. Terrassedør og balkongdør med karmen/rammer av tre og to-lags glass fra 1979 og 2011. Balkongdør med karmen/rammer av tre og tre-lags glass fra ukjent årstall i kjøkken. Vinduer med karmen/rammer av tre og to-lags glass samt tre-lags glass fra 1979 og 2010. Takvindu med karmen/rammer av tre og to-lags glass fra ukjent årstall. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral i kombinasjon med vedfyring i stue, soverom 1 og 2.

Kort oppsummert tilstandsgrad fra tilstandsrapport utført av takstmann:

Det er gitt TG1 på:

Bad 1, herunder:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Bad 2, herunder:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Kjøkken, herunder:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon

Øvrige rom, herunder:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Ildsteder, skorsteiner innvendig, herunder:

Ildsteder inne i boligen

Tekniske anlegg, VVS anlegg, herunder:

Hovedstoppekran - Annet

Elektrisk anlegg, herunder:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Brann, herunder:

Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer, herunder:

Dører

Terrasse, herunder:

Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Balkong, herunder:

Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Det er gitt TG2 på:

Bad 1, herunder:

Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

Bad 2, herunder:

Sanitærutstyr / innredning

Kjøkken, herunder:

Overflater gulv - Innredning

Øvrige rom, herunder:

Overflater gulv

Ildsteder / skorsteiner innvendig, herunder:

Skorsteiner inne i boligen

Etasjeskiller - 5. etasje, herunder:

Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg, herunder:

Vannrør

Dører og vinduer, herunder:

Takvinduer

Terrasse, herunder:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Balkong, herunder:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Det er gitt TG3 på:

Vinduer, herunder:

Vindu i soverom 1 er defekt. Utskiftning må påregnes.

Sjablommessig prisanslag: kr. 10 000,- - 50 000,-

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningspsykiater ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Leiligheten disponerer to kjellerboder på 9 og 7 kvm. Leiligheten har også en utebod på 5 kvm med adkomst fra takterrassen.

Standard

STANDARD

Entré

Velkommen inn! Det første du vil møte i leiligheten er en innbydende og romslig entré som skaper et ypperlig førsteinntrykk av denne unike leiligheten. Her er det særdeles gode møbleringsmuligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Den flotte entréen er utstyrt med et stort garderobeskap som gir et majestetisk uttrykk i leiligheten. Videre fra entréen kan du ta deg videre til de resterende smakfulle rommene leiligheten har å by på.

Kjøkken

Særdeles flott kjøkken med profilerte fronter fra 2010 og benkeplate av granittstein. Det er pene fliser på vegg samt benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Flott overskap med vitrinedører. Videre byr kjøkkenet på integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, to stekeovner og induksjonstopp. Dobbel oppvaskkum i porselen med ett-greps armatur. Ventilator ført ut av yttervegg. Stoppekraner for kjøkken plassert under oppvaskkum i kjøkkenbenk. Vannrør av plast. Synlige avløpsrør

av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestoppere og komfyrvakt. Fra kjøkkenet er det videre adkomst til nydelig balkong på 3 kvm.

Følgende er gitt TG2:
Overflater gulv - Innredning

Balkong | Med utgang fra kjøkken

Kjøkkenet fører ut til en flott østvendt balkong på 3 kvm som gir deg muligheten til å nyte måltider sammen med flott utsikt og herlige omgivelser. Her vil du lett finne roen. Det er god plass til en mindre sittegruppe.

Følgende er gitt TG2:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Stue

Leilighetens stue er av særdeles god størrelse med utallige møbleringsmuligheter. Rikelig med naturlig lysinnslipp slippes inn gjennom de flotte vindusflatene, noe som skaper en gjennomgående god romfølelse. Det er flere møbleringssoner i stuen, noe som gir deg muligheten til å skape en stue etter din helt egen smak. Peisen varmer godt å de kaldere dager og skaper et særdeles fint uttrykk i rommet. Videre kan du ta deg til den storslåtte takterrassen med nydelig utsikt og gode solforhold.

Takterrasse | Med utgang fra stue

Stuen fører ut til en praktfull sydvestvendt takterrasse som fungerer som en fin forlengelse av stuen og sommersesongen. Her kan du nyte nydelig sol dagen lang, samt den behagelige roen og den herlige utsikten nærområdet har å by på. Takterrassen har rikelig med møbleringsmuligheter. Det er kun fantasien som setter grenser. Det er videre adkomst til en innglasset balkong (glasshus) hvor du videre kan ta deg til uteboden på 5 kvm. Glasshuset sørger for at du kan du nyte takterrassen selv på de litt kjøligere dager.

Følgende er gitt TG2:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Spisestue

Leilighetens spisestue er av god størrelse og fungerer som et naturlig sosialt samlingspunkt i boligen. Spisestuen byr på flere møbleringssoner, og det er god plass til en større spisegruppe og ytterligere møblement. Her kan hyggelige måltider og middager nytes sammen med venner og familie. Videre kan du ta deg ut til en flott balkong på 5 kvm.

Balkong | Med utgang fra spisestue

Spisestuen fører ut til en pen, vestvendt balkong på 5 kvm. Balkongen i likhet med takterrassen byr på nydelig utsikt. Her kan du enkelt nyte de rolige og behagelige omgivelsene nærområdet byr på. Det er god plass til utendørs møblement og grill.

Følgende er gitt TG2:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Bad 1 | Med adkomst fra soverom 1

Pent, flislagt bad oppgradert i 2010 med gulvvarme. Baderomsinnredningen består av vegghengt servantskap, ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, samt innfelt speil og belysning og stikkontakt på vegg over servant. Badet byr på en flott dusjsone med delvegg og dør av glass med dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj, samt flislagt badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Det er innfelt speil på vegg over badekar. Vegghengt bide med ett-greps armatur og hånddusj i hjørnet ved badekar. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekksventil i himling. Elektrisk håndklevarmer på vegg ved dør. Vannrør av type rør -i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Her får du en god følelse av velvære i eget hjem!

Følgende er gitt TG2:
Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

Bad 2 | Med adkomst fra gang

Flott, flislagt bad oppgradert i 2010 med gulvvarme. Baderomsinnredningen består av vegghengt servantskap, ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, innfelt speil med belysning, samt stikkontakt på vegg over servant. Det er nisje i vegg med fire hyller av tre og skyvedør av speil foran hyller. Videre byr badet på dusjsone med delvegg av glass og dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Det er elektrisk håndklevarmer vis-avis toalett. Elektrisk avtrekksvifte i himling. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert i nisje. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Følgende er gitt TG2:
Sanitærutstyr / innredning

Ildsteder / skorsteiner innvendig

Både stue, soverom 1 og 2 er utsyrt med flotte peiser som varmer godt på de kaldere årstider og skaper en behagelig atmosfære alle i sin hver plassering. Skorsteiner av teglstein fra byggeår (ukjent oppgraderingshistorikk).

Følgende er gitt TG2:
Skorsteiner inne i boligen grunnet alder

Overflater

- Gulvflate belagt med parkett.
- Vegger i malte flater.
- Himling i malte flater.
- Profilerte innerdører samt dør med glassfelt mellom stue og soverom 1.
- Garderobeskap i Walk-in closet, gang og soverom 2.

Følgende er gitt TG2:
Overflater gulv:
Parkettgulv bærer preg av alder og slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

VVS og teknisk

- Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
- Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert i Walk-in closet og bad 2.

- Stoppekraner for kjøkken plassert i kjøkken.
- Tilførselsrør av kobber og stoppekraner for rom benyttet som vaskerom plassert under utslagsvask i rom benyttet som vaskerom.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate i rom benyttet som vaskerom.

Følgende er gitt TG2:

Vannrør

Velkommen til en hyggelig visning!

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 2012 som omhandler rehabilitering av bad.

Det foreligger ferdigattest datert 2012 som omhandler innglassing rom på takterrasse og vedbod.

Det foreligger ferdigattest datert 1980 som omhandler oppdeling av leilighet.

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1942 som omhandler våningshus.

Det foreligger tilstandsrapport (henlagt uten ferdigattest) datert 1993 som omhandler utvidelse av 5. etasje.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1936, 1978 og 1986.

Endringer gjort:

- Bibliotek er endret til soverom og større bad.
- Bad nr. 2 er utvidet.
- Kjøkken og Husholderske er slått sammen til kjøkken.
- Anretning gjort om til vaskerom.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer plassert i rom benyttet som vaskerom. Hovedsikring og måler er plassert i felles tavle (ikke besiktiget).

Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereeder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Elektriske anlegget er totalt rehabilitert i 2010.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

-Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral i kombinasjon med vedfyring i stue, soverom 1 og 2.

- Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

- Det er gulvvarme på begge bad.

ENERGIMERKING

Boligen er ikke energimerket. Interessenter gjøres oppmerksom på at de på selgers regning kan få laget energiattest innen ett år etter at avtalen om salg av eiendom er inngått. Det kan bety at eiendommen har dårligste energiklasse som tilsvarer rød G.

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mai, juni, september og november) sammen med felleskostnadene. For 2024 er eiendomsskatten for denne andelen kr. 19.024,-.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 10 947,- pr.mnd.

Fyring og varmtvann, grunnpakke tv/internett fra Telia, nedbetaling andel lån, felles bygningforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, generell drift og vedlikehold.

ÅRSREGNSKAP

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Årsregnskapet for 2023 viser et resultat på kr. -22.954,-.

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

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Polisenummer:
SP1335319.6.1

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 5 709 717,- Som sekundærbolig Kr. 15 598 461,-

AKSJELAG

Aksjelag: Pihlsg 2 As, Orgnr: 930624284

Boligen er en aksjeleilighet, og selve eiendommen eies av et aksjeselskap (Boligaksjeselskapet). Et boligaksjeselskap har flere likhetstrekk med borettslag. Kjøp av en aksjeleilighet innebærer at man kjøper en aksje i boligaksjeselskapet som gir boretts til en bestemt bolig i eiendommen. Det påløper ikke dokumentavgift når man kjøper en aksjeleilighet, og leiligheten tinglyses ikke i Grunnboken. Din rettighet som eier registreres i stedet i aksjeeierboken. Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og deler av borettslagsloven, der §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4. Eierne av aksjene får medbestemmelsesrett i boligaksjeselskapet sammen med de øvrige aksjonærene, innenfor rammene av aksjeloven, selskapets vedtekter og borettslagsloven.

Selve kjøpsavtalen er regulert av kjøpsloven, men en forutsetning for salget er at avhendingsloven gjelder så langt den passer. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

Selskapets adresse: C. A. Pihlsgate 2 i Oslo kommune med gnr. 212, bnr. 97.

- Forretningsførselen er utført av Phm Forvaltning AS(Tidl. Sefbo Forvaltning AS) med kontaktperson Joanna Stockman.
- Styreleder har jevnlig hatt kontakt med forretningsfører.
- Selskapets revisor er RSM Norge AS.
- Gårdreform AS leverer vaktmestertjenester og brøyting.

Styret har avholdt 3 styremøter, men har jevnlig kontakt og løser oppgaver også utenom formelle styremøter. Styret har blant annet arbeidet med følgende saker:

- Organisert dugnad med container
- Tvist med Drammensveien 93 vedrørende beskjæring av re nær tomtegrensen. Pågående sak.
- Dialog med styret i Drammensveien 91 vedrørende beskjæring av alm og fordeling av kostnad. Treet blir beskåret høst 2024.
- Diverse uforutsette skader og vedlikeholdsoppgaver.
- Relativt hyppige og kostbare problemer med heisene.
- Utarbeidelse av budsjett for 2024.

- Fortløpende økonomikontroll.
- Behandling av forsikringskader.
- Dialog med aksjonærer i diverse enkeltsaker.

FORRETNINGSFØRER

PHM forvaltning

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsentil i vegg-/vindusventiler kombinert med avtrekk via felles avtrekkskanaler.
- Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene. Dyr må ikke luftes på tunene. Hunder skal alltid holdes i bånd.

ANNET

Selger opplyser om følgende i egenerklæringsskjemaet :

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Totalrenovering av leiligheten i 2010 inkluderte bad og vaskerom utført av Bærum Hånverker Senter AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
Våtrom og bad renoveret etter standard på utførelsestidspunktet (2010)

Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
Hos BHS finnes noe dokumentasjon.

Kjenner du til om det har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Lekkasje i forbindelse med baldakin utenfor kjøkkenet.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
Arbeider utført i regi av gården, vi sitter ikke på informasjon om hva som er utført eller hvem som har utført arbeidet. (Styret)

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Totalrenoveret det elektriske anlegget i forbindelse med overtagelse i 2010 før innflytting i 2011.

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
I FDV mappe fra A. B. O. installasjon AS.

Selger opplyser om følgende utførte oppgraderinger:

- Leiligheten ble totalrenovert i 2010/2011.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgiverieiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen:

1936/305731-1/105 Erklæring/avtale

27.11.1936

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

1936/305734-1/105 Best. om vann/kloakkledn.

27.11.1936

1937/301636-1/105 Erklæring/avtale

14.04.1937

ang feiing av piper

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Aksjelaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan. Kopi av

situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy allé - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser - Omregulering fra byggeområde for boliger - til spesialområde - bolig - ambassade - Vedtatt 28.10.1992 - S-3330

Saksnr.: 198950532 - Regulerings sak

Saken er avsluttet.

Vestre bydel I - Reguleringsplan for området Frogner - Ruseløkka - Vedtatt 17.10.1940 - S-161-Oslo

Saksnr.: 194000560 - Regulerings sak

Saken er avsluttet.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 23 000 000,- (Prisantydning)

kr 166 729,- (Andel av fellesgjeld)

kr 23 166 729,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 4 276,- (Noteringsgebyr forretningsfører)

kr 10 163,- (Transportgebyr)

kr 14 439,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 23 181 168,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 23 189 418,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 000)

Visningshonorar (4 stk private visninger, 2 stk annonserte visninger) (Kr.14 000)
Annonse Finansavisen (Kr.10 000)
Grunnpakke aksje (Kr.18 765)
Inneståelseshonorar (Kr.1 935)
Markedspakke (trukket ut finansavisen) (Kr.30 000)
Oppgjør (Kr.7 500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 23 166 729,-) (Kr.231 667,29)
Tilrettelegging (Kr.15 000)
Totalt kr. (Kr.332 867,29)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

51-24-0050

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer

at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi

eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke

bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Karenslyst Allé 49
0756 Oslo
Tlf: 22 06 30 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Nicolay Ulvin

SAKSBEHANDLERE

Nicolay Ulvin
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 47 35 58 78 / E-post: nu@eie.no

Emma Kristine Uhrberg
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 90 51 94 40
[/ E-post: eku@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?











C. A. Pihls Gate 2 B, 0273 OSLO

Leilighet - 5.etasje



Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

















Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



































































E

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a complex, low-poly geometric pattern of various shades of gray, creating a textured, crystalline effect.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











































王

I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















KATE MOSS
100% NEW COUTURE





































**Et boligsalg er to eller flere liv
som endres for alltid**

EIE speiler selger og kjøper™

EIE eiendomsmegling























NORDSETH

Markedsplassen
Blomster

Markedsplassen
Blomster



sen



SHISHI





LØYROM FRA
BOTTENVIKEN
I SESONG NÅ:
MAKRELL
ØSTERS
SØKREPS
KUSKJELL
KRÅKEBOLLER
TEPPESKJELL



Calles

SELMER

Newark

PennyPops



INFORMASJON & DOKUMENTER



Innkalling

Ordinær generalforsamling 2024

AS Pihlsgt 2, 04. juni 17:30 - 19:00

Hos Siss.

1 Konstituering

1.1: Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.2: Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.3: Møteleder

Kim Martinsen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.4: Referent

Kim Martinsen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.5: Protokollvitner

Lise Borgen, Sigrid Eva Siss Keim

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.6: Antall aksjer/stemmer, fremmøtte og fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

2 Årsrapport

Beskrivelse

Årsrapport for det forløpne år fremlegges til aksjonærenes orientering.

Vedlegg

Årsrapport 2023 - AS Pihlsg 2.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Årsrapporten tas til etterretning

Forslag 2

Årsrapporten godkjennes ikke

3 Årsregnskap 2023, budsjett 2024

Beskrivelse

Godkjenning av resultat- og balanseregnskap med noter for 2023.

Budsjett for 2024 tas til etterretning.

Vedlegg

årsregnskap med noter.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Årsregnskap for 2023 godkjennes, og budsjett for 2024 tas til etterretning.

Forslag 2

Årsregnskap for 2023 godkjennes ikke.

4 Honorar til styret

Beskrivelse

Styrehonorar kr 30.000 + aga foreslås. Styreleder fakturerer sitt honorar kvartalsvis og skal ikke honoreres utover dette.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Forslag 3

Blank

5 Innkommende saker

5.1: regulering av varme

Beskrivelse

Vi får ikke regulert varmen, fordi håndtakene ikke virker, dvs vi får ikke regulert varmen, den blir stående på fullt for flere av radiatorene.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Regulering av fyringsanlegg.

Hilsen Per A. Dokka

5.2: Fordeling av p-plasser

Beskrivelse

Lise Borgen foreslår at parkeringsplasser ute skal fordeles etter ansiennitet.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

5.3: Utvidelse av p-plasser

Beskrivelse

Lise Borgen foreslår at de 2 første p-plassene langs plenen utvides til 3 plasser ved å asfaltere ca 1 meter inn på plenen. 3 biler vil da kunne stå ved siden av hverandre, kontra de 2 som nå står etter hverandre.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

5.4: Delvis oppussing av trappeløp

Beskrivelse

Lise Borgen foreslår at toppen av rekkverk, dører og karmmer males sort. Terrazzogulvet renses slik at det blir lyst og tiltalende. I tillegg kan det vurderes å skifte ut lys/armaturer for å ytterligere bringe tilbake det opprinnelige funksutrykket.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

6

Valg

Styreleder

Kim Martinsen (For 2 år)

Styremedlem (3 til valg)

Siss Keim (For 1 år)

Arne Rosenstrøm (For 2 år)

Varamedlem

Jan Erik Aarsland Olsson (For 1 år)

Ordinær generalforsamling 2024

AS Pihlsgt 2, 04. juni 17:30 - 19:00

Hos Siss.

1 Konstituering

1.1: Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Ja

1.2: Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Ja

1.3: Møteleder

Kim Martinsen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Ja

1.4: Referent

Kim Martinsen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Ja

1.5: Protokollvitner

Lise Borgen, Sigrid Eva Siss Keim

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Ja

1.6: Antall aksjer/stemmer, fremmøtte og fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar

10 eiere tilstede, 3 fullmakter.

2

Årsrapport

Beskrivelse

Årsrapport for det forløpne år fremlegges til aksjonærenes orientering.

Vedlegg

Årsrapport 2023 - AS Pihlsg 2.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1

Årsrapporten tas til etterretning

Forslag 2

Årsrapporten godkjennes ikke

Vedtak

Årsrapporten tas til etterretning

3 Årsregnskap 2023, budsjett 2024

Beskrivelse

Godkjenning av resultat- og balanseregnskap med noter for 2023.
Budsjett for 2024 tas til etterretning.

Vedlegg

årsregnskap med noter.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Årsregnskap for 2023 godkjennes, og budsjett for 2024 tas til etterretning.

Forslag 2

Årsregnskap for 2023 godkjennes ikke.

Vedtak

Årsregnskap for 2023 godkjennes, og budsjett for 2024 tas til etterretning.

4 Honorar til styret

Beskrivelse

Styrehonorar kr 30.000 + aga foreslås. Styreleder fakturerer sitt honorar kvartalsvis og skal ikke honoreres utover dette.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Forslag 3

Blank

Vedtak

Styrehonorar kr 30.000 + aga foreslås. Styreleder fakturerer sitt honorar kvartalsvis og skal ikke honoreres utover dette.

5 Innkommende saker

5.1: regulering av varme

Beskrivelse

Vi får ikke regulert varmen, fordi håndtakene ikke virker, dvs vi får ikke regulert varmen, den blir stående på fullt for flere av radiatorene.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Regulering av fyringsanlegg.

Hilsen Per A. Dokka

Vedtak

Styret behandler saken, og det viser seg at dette gjelder flere leiligheter. Felles tidspunkt for utskifting kan være nødvendig på grunn av tømning av systemet.

5.2: Fordeling av p-plasser

Beskrivelse

Lise Borgen foreslår at parkeringsplasser ute skal fordeles etter ansiennitet.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Saken utsettes. Styret setter opp utkast til parkeringsregler og tar opp saken senere, eventuelt i ekstraordinær generalforsamling.

5.3: Utvidelse av p-plasser

Beskrivelse

Lise Borgen foreslår at de 2 første p-plassene langs plenen utvides til 3 plasser ved å asfaltere ca 1 meter inn på plenen. 3 biler vil da kunne stå ved siden av hverandre, kontra de 2 som nå står etter hverandre.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Med 10 stemmer for ble forslaget vedtatt.

5.4: Delvis oppussing av trappeløp

Beskrivelse

Lise Borgen foreslår at toppen av rekkverk, dører og karmen males sort. Terrazzogulvet renses slik at det blir lyst og tiltalende. I tillegg kan det vurderes å skifte ut lys/armaturer for å ytterligere bringe tilbake det opprinnelige funksutrykket.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Forslag på funkslamper innhentes. Terrazzogulvet kan eventuelt renses etter utskifting av heisene. Maling av rekkverk, dører og karmen i sort var nedstemt, men det ønskelig med fargeprøver eller eksempelbilder og eventuelt ta opp saken senere.

Valg

Styreleder

Kim Martinsen (For 2 år)

Vedtak

Kim Martinsen var valgt for 2 år.

Styremedlem (3 til valg)

Siss Keim (For 1 år)

Arne Rosenstrøm (For 2 år)

Vedtak

Malin Mo Østgren, og Siss Keim var valgt for 2 år, Arne Rosenstrøm var valgt for 1 år.

Varamedlem

Jan Erik Aarsland Olsson (For 1 år)

Vedtak

Jan Erik Aarsland Olsson var valgt for 1 år.

Signaturer

Lise Borgen /sign

05.06.2024 22:43

Kim Martinsen /sign

04.06.2024 20:18

Sigrid Eva Siss Keim /sign

04.06.2024 20:19

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

C. A. Pihls Gate 2 B
0273 OSLO
Gnr./Bnr.: 212/97
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 246 m²

Totalt bruksareal (BRA): 246 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.10.2024

Bygnings sakkyndig selskap

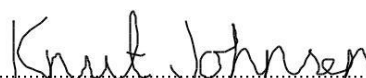
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Befaringsdato | 08.10.2024 |
| Referansenummer | 15062785 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 51-24-0050 |
| Hjemmelshaver/selger | Øystein Eskeland |
| Bygningssakkyndig inspektør | Knut Johnsen |
| Tilstede på befaringen | Adrienne Maria Eskeland |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 11 °C |
| Rapportdato | 18.10.2024 16:34 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Type objekt | Aksjeleilighet |
| Gate/vei adresse | C. A. Pihls Gate 2 B |
| Postnummer/sted | 0273 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 212/97 |
| Tomt | Eiet tomt: 2450 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet | 1936 | | |

Byggemåte

Aksjeleilighet i AS Pihls 2 beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Felles tomt for aksjeselskapet opparbeidet med blant annet asfaltert gårdsplass, garasjer, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig teknet med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Profilert entrédør. Terrassedør og balkongdør med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 1979 og 2011. Balkongdør med karm/rammer av tre og tre-lags glass fra ukjent årstall i kjøkken. Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass samt tre-lags glass fra 1979 og 2010. Takvindu med karm/rammer av tre og to-lags glass fra ukjent årstall. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral i kombinasjon med vedfyring i stue, soverom 1 g 2.

Gjennomgående endeleilighet beliggende i byggets 5.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, gang, to bad, stue, kjøkken, spisestue, to soverom, walk-in closet og rom benyttet som vaskerom.

Utgang fra stue til sydvest-vendt takterrasse.

Utgang fra spisestue til vest-vendt balkong.

Utgang fra kjøkken til øst-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|--|--------|---|------|---------------------------|
| Våtrom - 1 Med adkomst fra soverom 1. | | Ventilasjon | 8 | |
| | | Sanitærutstyr / innredning | 8 | |
| Våtrom - 2 Med adkomst fra gang. | | Sanitærutstyr / innredning | 9 | |
| Kjøkken | | Overflater gulv | 9 | |
| | | Innredning | 9 | |
| Øvrige rom | | Overflater gulv | 10 | |
| Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) | | Skorsteiner inne i boligen | 10 | |
| Etasjeskiller - 5.etasje. | | Skjevhetmåling | 10 | |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 11 | |
| | | Vannbåren varme | 11 | |
| Dører og vinduer | | Takvinduer | 13 | |
| | | Vinduer | 13 | Kr 10 000 - 50 000 |
| Balkonger, terrasser, veranda etc | | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | 13 | |
| | | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | | |
| | | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

| | |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

| Leilighet | Bruksareal (BRA) | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--|---|-------------------------------|------------------------------|------------|--|
| | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | |
| 5.etasje | 211 | 5 | 14 | 230 | 40 |
| | Entré, gang, to bad, stue, kjøkken, spisestue, to soverom, walk-in closet og rom benyttet som vaskerom. | Utebod. | Innglasset balkong. | | Takterrasse på 32 m2. Balkonger på 3 m2 og 5 m2. |
| Kjeller | | 16 | | 16 | |
| | | Kjellerboder på 7 m2 og 9 m2. | | | |
| SUM | 211 | 21 | 14 | 246 | 40 |
| Total bruksareal: 246 m² | | | | | |

Kommentar til areal

Det gjøres oppmerksom på at rom benyttet som vaskerom ikke er bygget som et våtrom, da det blant annet ikke har sluk. Det er etablert automatisk lekkasjestopper i rommet som tiltak for å begrense eventuelle lekkasjer.

Innglasset balkong med adkomst fra takterrasse på 14 m2 (BRA-b). Med videre adkomst til utebod på 5 m2 (BRA-e).

Takterrasse fra stue på 32 m2 (TBA).

Balkong fra spisestue på 5 m2 (TBA).

Balkong fra kjøkken på 3 m2 (TBA).

Kjellerboder på 9 m2 og 7 m2 (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder aksjelaget fellesarealer som kan benyttes av beboerne. Det opplyses om felles delte arealer som: Vaskerom og tørkerom.

Leiligheten inneholder 203 m2 P-ROM og 8 m2 S-ROM. S-ROM består av walk-in closet.





Rapport

Våtrom - 1 Med adkomst fra soverom 1.

Baderom oppgradert i 2010. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt flate. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Innfelt speil og belysning samt stikkontakt på vegg over servant. Dusjsone med delvegg og dør av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Flislagt badekar. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Innfelt speil på vegg over badekar. Vegghengt bide med ett-greps armatur og hånddusj i hjørnet ved badekar. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekksventil i himling. Elektrisk håndklevvarmer på vegg ved dør. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tiliggende konstruksjoner


| | | |
|--|----------------------------------|---|
|  | Overflater gulv | Det er registrert noe svertesopp på elastisk fug mellom gulv- og veggflis i dusjsone. |
|  | Fukt i tiliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 37,5 %, temperatur 19,2 grader C og duggpunkt 4,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|  | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk i dusjsone er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |
|  | TG 2 | |
| | Ventilasjon | Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. |
| | Sanitærutstyr / innredning | Det er registrert manglende elastisk fug mellom servant og vegg. Kan medføre fuktskader på servantskap. Tiltak bør iverksettes ved behov. |

Våtrom - 2 Med adkomst fra gang.

Baderom oppgradert i 2010. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt flate. vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Innfelt speil med belysning samt stikkontakt på vegg over servant. Nisje i vegg med fire hyller av tre. Skyvedør av speil foran hyller. Dusjsone med delvegg av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Elektrisk håndklevarmer vis-a-vis toalett. Elektrisk avtrekksvifte i himling. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert i nisje. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

| | | |
|--|-----------------------------------|---|
|  | Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47,2 %, temperatur 19,8 grader C og duggpunkt 6,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|--|-----------------------------------|---|

| | | |
|--|--------------------|--|
|  | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |
|--|--------------------|--|

| | | |
|---|----------------------------|---|
|  TG 2 | Sanitærutstyr / innredning | Det er registrert manglende elastisk fug mellom servant og vegg. Kan medføre fuktskader på servantskap. Tiltak bør iverksettes ved behov. |
|---|----------------------------|---|

Kjøkken

Gulvflate belagt med parkett. Vegger i malte flater. Himling i malt flate. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2010. Benkeplate av granittstein. Dobbel oppvaskkum i porselen med ett-greps armatur. Fliser på vegg samt benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Overskap med vitrinedører. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, to stekeovner og induksjonstopp. Ventilator ført ut av yttervegg. Stoppekraner for kjøkken plassert under oppvaskkum i kjøkkenbenk. Vannrør av plast. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestoppere og komfyrvakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon

| | | |
|---|-----------------|---|
|  TG 2 | Overflater gulv | Parkettgulv bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|---|-----------------|---|

| | | |
|--|------------|---|
| | Innredning | Dør under oppvaskkum er utilfredsstillende festet og har behov for justering. |
|--|------------|---|

Øvrige rom

Gulvflate belagt med parkett. Vegger i malte flater. Himling i malte flater. Profilerte innerdører samt dør med glassfelt mellom stue og soverom 1. Garderobeskap i Walk-in closet, gang og soverom 2. Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i vegg-/vindusventiler kombinert med avtrekk via felles avtrekkskanaler.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)


 Overflater vegger | Det er registrert merker på vegg i soverom 2 og stue. Tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TG 2** Overflater gulv | Parkettgulv bærer preg av alder og slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)


Skorsteiner av teglstein fra byggeår (ukjent oppgraderingshistorikk). Peis i stue, soverom 1 og 2.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Ildsteder inne i boligen

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen | TG 2 er satt grunnet alder.

Etasjeskiller - 5.etasje.

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og spisestue.


 **TG 2** Skjevhetsmåling | Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 24 mm og ca. 9 mm kryssmåling i stue.


Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert i Walk-in closet og bad 2. Stoppekraner for kjøkken plassert i kjøkken. Tilførselsrør av kobber og stoppekraner for rom benyttet som vaskerom plassert under utslagsvask i rom benyttet som vaskerom. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate i rom benyttet som vaskerom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Annet

 Informasjon | Vaskemaskin er plassert i rom benyttet som vaskerom. Rommet er ikke bygget som et våtrom og har blant annet ikke sluk. Det er etablert automatisk lekkasjestopper i rommet for å begrense eventuelle lekkasjer.

 TG 2 Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Vannrør av kobber i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Vannbåren varme | Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 TGIU Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt ca. 2,42 meter takhøyde i rom benyttet som vaskerom. Ca. 2,43 meter i bad 2. Ca. 2,48 meter i bad 1. Ca. 2,49 meter i entré. Ca. 50 meter i soverom 1. Ca. 2,51 meter i walk-in closet. Ca. 2,52 meter i kjøkken og soverom 2. Ca. 2,65 meter i stue og ca. 2,66 meter i gang og spisestue.

Andre forhold

Egenerklæringsskjema.

 TGIU Annet | Henviser til punkt 28 i egenerklæringsskjema. Forholdet er ikke videre undersøkt av bygningsakkyndig.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i rom benyttet som vaskerom. Hovedsikring og måler er plassert i felles tavle (ikke besiktiget). Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Elektriske anlegget er totalt rehabilitert i 2010.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

| | | |
|--|--|--|
|  | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen ikke er utført av en elfagkyndig, og må sees i den sammenheng. |
|--|--|--|

Brann





Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Profilert entrédør. Terrassedør og balkongdør med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 1979 og 2011. Balkongdør med karm/rammer av tre og tre-lags glass fra ukjent årstall i kjøkken. Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass samt tre-lags glass fra 1979 og 2010. Takvindu med karm/rammer av tre og to-lags glass fra ukjent årstall.

| | | |
|---|---|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører | |
|  | Dører | Balkongdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. |
|  TG 2 | Takvinduer | Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker. |
|  TG 3 | Vinduer | Vindu i soverom 1 er defekt. Utskiftning må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000 |

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvest-vendt takterrasse på 32 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 96 cm. Videre adkomst til innglasset balkong på 14 m². Videre adkomst til utebod på 5 m² fra innglasset balkong.

| | | |
|---|---|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom | |
|  TG 2 | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | <p>Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter.</p> <p>Malingsavflassing på rekkverk.</p> <p>Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Sprekker i flisfuger. Utbedring bør vurderes.</p> <p>Det er registrert drypplekkasje fra takvinduer i utebod. Tiltak bør iverksettes ved behov.</p> |


Balkonger, terrasser, veranda etc


Utgang fra spisestue til vest-vendt balkong på 5 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 122 cm.

| | | |
|---|---|---|
|  TG 2 | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | <p>Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.</p> <p>Det er registrert sprekker på murpuss på rekkverk.</p> |
|---|---|---|

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kjøkken til øst-vendt balkong på 3 m2. Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter.
Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
Rekkverket har vertikale åpninger større enn 10 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring på totalrenovering av hele leiligheten samt nye stigeledninger og hovedsikring. Utført av A.B.O Installasjon AS. 05.01.2011.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Mottatt. Signert av selger 05.10.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2.]



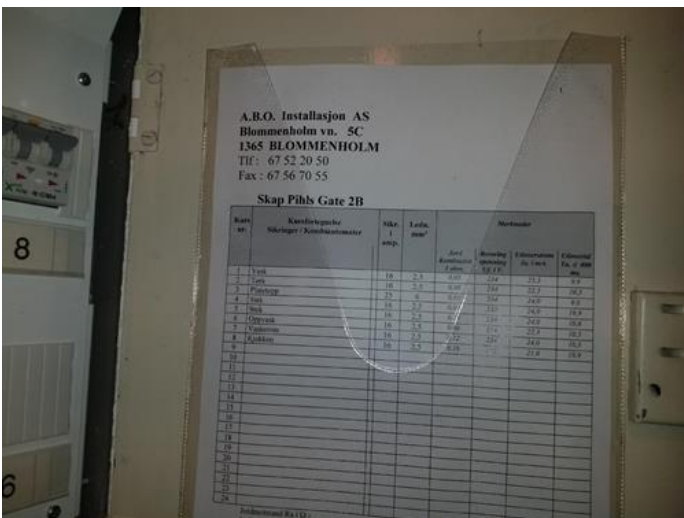
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i dusjsone i bad 1.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk under badekar i bad 1.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Årsrapport 2023

AS Pihlsg 2, org.nr. 930 624 284

Tillitsvalgte

Siden ordinær generalforsamling 14.6.2023 har styret bestått av:

| | |
|--------------------------|-------------|
| Kim Martinsen | styreleder |
| Knut J Lunde | styremedlem |
| Petter Singsaas | styremedlem |
| Siss Keim | styremedlem |
| Edward Ivar Stokke Grey | styremedlem |
| Jan Erik Aarsland Olsson | varamedlem |

Knut J Lunde flyttet fra C.A. Pihls gate 2 høsten 2023, men sa seg villig til å fortsette som styremedlem til ordinær generalforsamling 2024.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Phm Forvaltning AS(Tidl. Sefbo Forvaltning AS) med kontaktperson Joanna Stockman. Styreleder har jevnlig hatt kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Gårdreform AS leverer vaktmestertjenester og brøyting.

Takster og forsikringer

Selskapets adresse: C. A. Pihlsgate 2 i Oslo kommune med gnr. 212, bnr. 97.

Gården m/garasjer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.

Møtevirksomhet

Styret har avholdt 3 styremøter, men har jevnlig kontakt og løser oppgaver også utenom formelle styremøter. Styret har blant annet arbeidet med følgende saker:

- Organisert dugnad med container
- Tvist med Drammensveien 93 vedrørende beskjæring av tre nær tomtegrensen. Pågående sak.

- Dialog med styret i Drammensveien 91 vedrørende beskjæring av alm og fordeling av kostnad. Treet blir beskåret høst 2024.
- Diverse uforutsette skader og vedlikeholdsoppgaver
- Relativt hyppige og kostbare problemer med heisene
- Utarbeidelse av budsjett for 2024
- Fortløpende økonomikontroll
- Behandling av forsikringskader
- Dialog med aksjonærer i diverse enkeltsaker

Styrehonorar

Styreleder fakturerer sitt honorar kvartalsvis, og skal ikke honoreres utover dette. Styreleders honorar i 2023 var kr 28.875 + mva. Budsjettert styrehonorar på kr 62.500 + aga foreslås derfor redusert til kr 30.000 + aga, utbetalt ordinære styremedlemmer etter styrets diskresjon.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven, og deler av borettslagsloven som gjelder for boligaksjeselskaper, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Årsregnskapet for 2023 viser et resultat på kr -22.954.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 28.5.2024

Kim Martinsen /s/

Sigrid Eva Keim /s/

Petter Singsaas /s/

Knut Johannes Lunde /s/

Edward Ivar Stokke Grey /s/

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|----------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | In-Vest Eiendomsmegling AS | Oppdragsnr. | 51240050 | | |
| Adresse | C. A. Pihls Gate 2 B | | | | |
| Postnr. | 0273 | Sted | Oslo | | |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | | | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2010 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 13 år | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | | Polise/avtalenr | | | |
| Selger 1 Fornavn | Øystein | Etternavn | Eskeland | | |
| Selger 2 Fornavn | Adrienne Maria | Etternavn | Eskeland | | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bærum Håndverker Senter AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av leiligheten i 2010 inkluderte bad og vaskerom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Bærum Håndverker Senter AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Våtrom og bad renoveret etter standard på utførelsestidspunktet (2010)

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Hos BHS finnes noe dokumentasjon

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar Lekkasje i forbindelse med baldakin utenfor kjøkkenet.
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Arbeider er utført i regi av styret.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Arbeider utført i regi av gården, vi sitter ikke på informasjon om hva som er utført eller hvem som har utført arbeidet. (Styret)
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn A. B. O. Installasjon AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovert det elektriske anlegget i forbindelse med overtagelse i 2010 før innflytting i 2011.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar I FDV mappe fra A. B. O. Installasjon AS
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar Konferer megler.
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Mulig Heis - spør Nikolai

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Møll i kjeller? Rotter alltid?

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Boligen selges på vegne av våre foreldre, og vi har ikke selv bodd i leiligheten.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



GENERALFORSAMLING 2023

Aksjeselskapet AS C A Pihlsgate 2

Tid: Onsdag 14.06.2023 kl. 18:00

Sted: Hos Siss Keim, oppgang 2A

Innkalling til ordinær generalforsamling 2023

Ordinær generalforsamling i Pihls gate 2 avholdes 14.06.2023 kl. 18:00 hos Siss Keim i oppgang 2A.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A. Valg av møteleder
- B. Opptak av navnefortegnelse
- C. Valg av referent og minst to seksjonseiere til å underskrive protokollen
- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

4. STYREHONORAR

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Oslo, 02.06.2023

Styret i Aksjeselskapet AS C A Pihlsgate 2

Innstilling til saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
i Pihls gate 2 den 14. juni 2023:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

Sak 2: Årsrapport for 2022

Det er ikke nødvendig med formalisert årsberetning som sendes
Brønnøysundregisteret, jfr. Årsrapport i eget vedlegg.

Sak 3: Årsregnskap for 2022

Årsregnskap følger vedlagt og anbefales godkjent.

Budsjett 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelser

Innstilling fremlegges på årsmøtet.

Sak 5: Innkomne forslag

Beboer Lise Borgen har i egen mail til forretningsfører 16/5 bedt om at følgende spørsmål blir tatt opp på Generalforsamlingen:

«Riving av eksisterende garasje og "haugen" - for å sette opp carport i L- form med el-billader til hver leilighet.

Oppussing av oppgangene og få utvidet heis inkl. søppelsjakt - dette for å få syketransport/ rullestol/barnevogn - da dette ikke er mulig i eksisterende heis.

Det er ikke laget forslag til vedtak. Begge sakene er utførlig drøftet i tidligere Årsmøter.

Styrets innstilling med forslag til vedtak, begge sakene tas opp på beboermøtet etter Generalforsamlingen.

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

6.1) Valg av styreleder: Kandidat Kim Martinsen.

6.2) Valg av styremedlemmer:

Edvard Grey (nytt styremedlem)

Riulf Frederik Rustad (stiller til gjenvalg som styremedlem)

Knut J Lunde (stiller til gjenvalg som styremedlem)

Petter Singasaas (stiller til gjenvalg som styremedlem)

Siss Keim (stiller til gjenvalg som styremedlem)

Jan Erik Aarsland Olsson (stiller til gjenvalg som varamedlem)

Saker til Beboermøtet etter Generalforsamlingen:

- Orientering om heisene
- Status garasjer - to garasjer benyttes nå av beboer som ikke kjører bil, jfr. husordensreglene for gården.
- Orientering om evt. etablering av elbil-punkter i gården v/Kim Martinsen
- Anbud på vask av trappeoppgangene
- Dugnad
- Eventuelt

Årsoppgjøringsrapport

**AS Pihlsg 2
2022**

Resultatregnskap 2022

AS Pihlsg 2
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Driftsinntekter | | | | | |
| Fellesutgifter | 2 | 1 481 112 | 1 459 512 | 1 482 000 | 1 480 000 |
| Andre inntekter | 3 | 158 555 | 183 809 | 140 000 | 210 000 |
| Sum driftsinntekter | | 1 639 667 | 1 623 321 | 1 622 000 | 1 690 000 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Avskrivninger | 4 | 47 424 | 95 976 | 98 000 | 98 000 |
| Lønnskostnader | 5 | 57 050 | 68 460 | 67 000 | 67 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | 0 | 6 301 | 6 000 | 6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 55 565 | 55 259 | 59 000 | 63 000 |
| Andre honorarer | 7 | 20 463 | 10 838 | 0 | 20 000 |
| Forsikringspremier | 8 | 125 100 | 97 785 | 105 000 | 131 792 |
| Energikostnader | 9 | 329 613 | 384 743 | 294 000 | 350 000 |
| Kommunale avgifter | 10 | 405 061 | 377 809 | 375 000 | 482 000 |
| Andre driftskostn. eiendom | 11 | 178 618 | 129 014 | 167 760 | 179 000 |
| Driftskostnader administrasjon | 12 | 14 133 | 15 710 | 14 500 | 15 000 |
| Reparasjoner og vedlikehold | 13 | 176 906 | 633 900 | 200 000 | 180 000 |
| Andre kostnader | 14 | 12 139 | 10 769 | 11 000 | 11 000 |
| Sum driftskostnader | | 1 422 070 | 1 886 562 | 1 395 260 | 1 600 792 |
| Driftsresultat | | 217 597 | -263 241 | 226 740 | 89 208 |
| Finansinntekter | 15 | 3 812 | 311 | 2 000 | 2 000 |
| Finanskostnader | 16 | 81 371 | 64 641 | 65 000 | 72 000 |
| Resultat av finansposter | | -77 559 | -64 330 | -63 000 | -70 000 |
| Årsresultat | | 140 038 | -327 571 | 163 740 | 19 208 |

Balanse pr. 31.12.2022

AS Pihlsg 2
av Hammørborg Elendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|----------|------------------|------------------|
| Eiendeler | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Bygninger | | 628 571 | 628 571 |
| Påkostninger/vedlikehold | | 516 707 | 564 131 |
| Sum anleggsmidler | 4 | 1 145 278 | 1 192 702 |
| Omløpsmidler | | | |
| Kortsiktige fordringer | 17 | 91 149 | 140 325 |
| Kontanter og bankinnskudd | 18 | 241 623 | 76 845 |
| Sum omløpsmidler | | 332 772 | 217 170 |
| Sum eiendeler | | 1 478 051 | 1 409 872 |
| Gjeld og egenkapital | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital/Aksjekapital | | 275 500 | 275 500 |
| Udekket tap | | -1 200 454 | -1 200 454 |
| Årets resultat | | 140 038 | 0 |
| Sum egenkapital / (- udekket tap) 19 | | -784 917 | -924 954 |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantelån | 20 | 1 932 197 | 2 017 154 |
| Leieboerinnskudd | | 140 000 | 140 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 072 197 | 2 157 154 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Depositum og forskudd felleskostn. | | 18 715 | 21 095 |
| Påløpte rentekostnader | | 0 | 248 |
| Leverandørgjeld | | 92 071 | 43 445 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 79 983 | 112 887 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 190 770 | 177 673 |
| Sum gjeld | | 2 262 967 | 2 334 826 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 1 478 051 | 1 409 872 |

Balanse pr. 31.12.2022

AS Pihlsg 2
av Hammersborg Elendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

| | Note | 2022 | 2021 |
|-------|------|------------------------|------|
| OSLO, | | | |
| | | Styret for AS Pihlsg 2 | |

Sigrid Eva Keim
Styremedlem

Petter Singsaas
Styremedlem

Knut Johannes Lunde
Styreleder

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Bygningen avskrives ikke. Direkte vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av aksjonærene i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Fellesutgifter fakturert | 1 394 712 | 1 394 712 |
| Garasjeleie- og parkering | 86 400 | 64 800 |
| Sum fellesutgifter | 1 481 112 | 1 459 512 |

Note 3 Andre driftsinntekter

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Andre driftsinntekter | 1 916 | 1 369 |
| Eiendomsskatt | 156 639 | 142 339 |
| Inntektsført saldo fra forrige år | 0 | 20 101 |
| Sum andre inntekter | 158 555 | 163 809 |

Note 4 Anleggsmidler

| | Uteareal | Drenering | Vaske-maskin | Avløpsrør | Bygninger | Sum |
|---------------------------|----------|-----------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 160 131 | 586 191 | 20 466 | 933 836 | 1 188 571 | 2 889 195 |
| Akk. avskrivninger 31.12. | 160 131 | 586 191 | 20 466 | 417 123 | 560 000 | 1 743 911 |
| Regnskapsmessig verdi | 0 | 10 070 | 0 | 516 713 | 628 571 | 1 145 284 |
| Årets avskrivninger | 0 | 10 070 | 0 | 37 353 | 0 | 47 423 |
| Økonomisk levetid | 5 | 10 år | 5 år | 25 år | | |
| Avskrivningsplan | 20% | 10% | 20% | 4% | | |

Note 5 Styrehonorar

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | 7 050 | 8 460 |
| Styre- og møtehonorar | 50 000 | 60 000 |
| Sum lønnskostnader | 57 050 | 68 460 |

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|----------|--------------|
| Revisjonshonorar | 0 | 6 301 |
| Sum revisjonshonorar | 0 | 6 301 |

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil kostnad 2022 bli bokført i 2023.

Note 7 Andre honorar

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Juridisk honorar andre | 0 | 1 350 |
| Teknisk honorar | 20 463 | 9 488 |
| Sum andre honorar | 20 463 | 10 838 |

Note 8 Forsikringspremie

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Forsikringspremie | 125 100 | 97 785 |
| Sum forsikringspremier | 125 100 | 97 785 |

Note 9 Energikostnader

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Strøm | 329 613 | 384 743 |
| Sum energikostnader | 329 613 | 384 743 |

Note 10 Kommunale avgifter

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Avløps-, kloakkavgift | 76 159 | 71 279 |
| Eiendomsskatt | 167 915 | 150 724 |
| Feieavgift | 4 489 | 4 489 |
| Renovasjonsavgift | 80 339 | 79 543 |
| Vannavgift | 76 159 | 71 775 |
| Sum kommunal avgifter | 405 061 | 377 809 |

Note 11 Andre driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Annet renhold | 0 | 1 609 |
| Containerleie/-tømming | 1 344 | 0 |
| Driftsmateriell | 97 | 438 |
| Kabel-tv/internett | 128 788 | 81 605 |
| Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 0 | 466 |
| Møbler og utstyr til fellesrom | 0 | 5 994 |
| Nøkler, låser, navneskilt o.l. | 250 | 150 |
| Skadedyrttryddelse | 7 974 | 0 |
| Vaktmestertjeneste, fast | 40 166 | 38 752 |
| Sum andre driftskostnader eiendom | 178 618 | 129 014 |

Note 12 Driftskostnader administrasjon

| | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Datakommunikasjon | 2 888 | 0 |
| Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm | 3 681 | 3 538 |
| Fradragsberettigede gaver | 0 | 155 |
| IT kostnader | 2 248 | 2 719 |
| Kontingent HL | 1 890 | 1 490 |
| Kontorrekvisita | 160 | 0 |
| Porto | 544 | 432 |
| Telefon | 2 743 | 6 762 |
| Trykksaker, kopiering | 0 | 615 |
| Sum driftskostnader administrasjon | 14 133 | 15 710 |

Note 13 Reparasjon og vedlikehold

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Annet rep. og vedlikehold | 12 247 | 8 070 |
| Bergvarme prosjekt | 0 | 41 085 |
| Brannvernustyr | 49 350 | 0 |
| Elektrikerarbeid | 2 634 | 0 |
| Gartnerarbeid - grøntanlegg | 3 787 | 34 407 |
| Heiser | 99 031 | 285 915 |
| Malerarbeid | 0 | 53 354 |
| Snekkerarbeid | 0 | 80 789 |
| Vedlikehold og rep. bygning | 9 856 | 150 281 |
| Sum reparasjoner og vedlikehold | 176 906 | 633 900 |

Note 14 Andre kostnader

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Andre kostnader | 0 | 285 |
| Bank og kortgebyr | 5 892 | 5 921 |
| Kostnader gen.fors/årsmøter | 6 450 | 4 575 |
| Øre-/kroneavrunding | -3 | -12 |
| Sum andre kostnader | 12 139 | 10 769 |

Note 15 Finansinntekter

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Renteinntekter av bankinnskudd | 2 987 | 134 |
| Renter kundefordringer | 825 | 177 |
| Sum finansinntekter | 3 812 | 311 |

Note 16 Finanskostnad

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Morarenter | 446 | 0 |
| Rentekostnader lån | 80 925 | 64 641 |
| Sum finanskostnader | 81 371 | 64 641 |

Note 17 Kortsiktige fordringer

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| Kundefordringer | -18 421 | -17 047 |
| Kunderestanse | 18 715 | 20 095 |
| Kundefordringer | 295 | 3 048 |
| Andre fordringer | 35 | 0 |
| Andre periodiseringer | 0 | 2 465 |
| Periodisering forsikring | 54 915 | 51 873 |
| Periodisering heiskostnader | 0 | 36 788 |
| Periodisering kabel TV | 35 905 | 30 997 |
| Andre kortsiktige fordringer | 90 855 | 122 122 |
| Sum kortsiktige fordringer | 91 149 | 125 170 |

Note 18 Kontanter og bankinnskudd

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Bank Nordea 01792 skatt | 14 | 10 |
| Bank Nordea 39451 | 240 954 | 75 653 |
| Kontanter | 655 | 1 182 |
| Sum kontanter og bankinnskudd | 241 623 | 76 845 |

Note 19 Egenkapital og aksjer

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Aksjekapital | 275 500 | 275 500 |
| Udekket tap | -1 200 454 | -1 200 454 |
| Sum egenkapital 01.01 | -924 954 | -924 954 |
| Årets resultat | 140 038 | 0 |
| Sum egenkapital 31.12 | -784 917 | -924 954 |

Selskapet har negativ egenkapital. Selskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Antall aksjer, aksjeeiere etc

Selskapets aksjekapital er på kr 275.500,- fordelt på 551 aksjer pålydende kr 500,-. Det er en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel |
|---|---------------|---------------|
| Knut J. Lunde, styrets leder/daglig leder | 29 | 5,26 % |
| Petter Singsaas, styremedlem | 29 | 5,26 % |
| Riulf Frederik Rustad, styremedlem | 29 | 5,26 % |
| Sigrid Eva Keim, styremedlem | 29 | 5,26 % |
| SUM | 116 | 21,04% |

Alle de 19 aksjonærene eier 29 aksjer hver og som sammen med obligasjonsinnskuddet på totalt kr 140.000,- gir rett til å eie en leilighet i gården.

Selskapet er ikke skattepliktig. Aksjonærene prosentignes hver for sin leilighet.

Note 20 Langsiktig gjeld

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Lån nr 1450.13.09827 | 1 932 197 | 2 017 154 |
| Sum langsiktig gjeld | 1 932 197 | 2 017 154 |

Kr. 1.508 590 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Fornebubanken BM. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har nominell rente 5,80 % og effektiv rente 6,04 % og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 01.12.2038.

Lånet er sikret ved pant. Tinglyst pant utgjør kr 2.500.000. Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for bevilget lån i banken er på kr 628.571 pr 31.12.

Note 21 Annen kortsiktig gjeld

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Andre påløpte kostnader | 79 983 | 112 887 |
| Sum annen kortsiktig gjeld | 79 983 | 112 887 |

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Pihlsg 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Pihlsg 2.

| | |
|---|---|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |
|---|---|

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet i samsvar med kravene i 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

STYRETS ÅRSRAPPORT 2022
Aksjeselskapet AS C A Pihlsgate 2
C A Pihlsgate 2, 0273 Oslo

Tillitsvalgte

Ordinær generalforsamling ble avholdt 11/5 2022 på Gabelshus Hotell.

Styreleder Riulf Frederik Rustad sa seg villig til å fortsette inntil videre som følge av mangel på annen kandidat.

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Riulf Frederik Rustad | valgt for ett år |
| Knut J Lunde | « |
| Petter Singsaas | « |
| Siss Keim | « |
| Jan Erik Aarsland Olsson, varamedlem | « |

Riulf Frederik Rustad flyttet fra C. A. Pihlsgate 2/9 2022, og det ble derfor avholdt ekstraordinær Generalforsamling 12/10 2022, der Knut J Lunde sa seg villig til å fungere som styreleder frem til neste Generalforsamling 2023

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført Hammersborg Forvaltning med kontaktperson Espen Holter Pedersen. Styreledere har jevnlig hatt kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Gårdreform AS leverer vaktmestertjenester og brøyting

Takster og forsikringer

Selskapets adresse: C A Pihlsgate 2 i Oslo kommune med gnr. 212, bnr. 97.

Gården m/garasjer er fullverdiforsikret i IF Forsikringsselskap

Møtevirksomhet

Styret har avholdt 3 styremøter, som er færre enn i året før som en følge av mindre aktivitet og vedlikeholdsoppgaver i 2022, der styret har arbeidet med følgende

saker:

- Dugnad. Ingen organisert dugnad, men vedlikehold utført av frivillige i styret, m.fl.
- Brannsikkerhetstiltak utført i 2022: Blending og tetting av søppelsjaktene, branntetting av kjellertak, vaskeri, fyrrom, hovedtavle og trapperom, i tillegg til montering av brannspjell i lufteluker.
- Jordfeil i hovedsikringsskapet i 2A utbedret
- Heisene. Styret inviterte på årsmøte 2022 til en diskusjon om heisene på bakgrunn av en tilstandsvurdering av BMA Heisteknisk rådgivning, som var vedlagt innkalling til årsmøtet. Det ble da valgt en heiskomite, som skulle arbeide videre med forslaget om modernisering og utskifting av heisene, som forslått av BMA. Dette arbeid kom ikke i

gang da Riulf Frederik Rustad flyttet fra gården september 2022. BMA konkluderte den gang med at ombyggede heissjakter var for smale for de fleste alternativer, bortsett fra NanoSpace fra KONE, (som vi fikk tilbud på i 2019) + 2 mindre ikke navngitte spesialfirmaer.

Forslag om utskiftning av heisene ble forkastet av Årsmøtet i 2019 pga uenighet om utgiftsfordeling og frykt for langvarig driftsstans (2-3 mnd) pga. omfattende bygningsmessige endringer og monteringsarbeid. Det påløp store utgifter i 2021 (kr 285.915) til utbedring av tekniske feil med utskiftning av styringsenheter i begge heisene. Heismontør i KONE, som kjenner begge heisen godt gjennom mange år, vurderte etter det levetiden for nye styringsmoduler til ca 8-10 år. Heisene er imidlertid fra byggeåret for gården, og det kan oppstå uforutsette driftsproblemer.

14/12 2022 ble det gjennomført kommunal sikkerhetskontroll med følgende vurdering: «Ingen feil eller mangler ble registrert».

I 2022 har driftsutgiftene for heisene omfattet service for en heisstans, avgift for kommunal heiskontroll og fast avgift for alarm og kontraktfestet ettersyn av KONE.

- Bergvarmeanlegget ble montert av firmaet Elektroplus i 2017. Firmaet gikk konkurs og ble kjøpt opp av Energico AS, som gjennomførte service på anlegget i mars 2021 og monterte magnetfilter i juni samme året. I august 2021 gikk også Energico AS konkurs, og medarbeider fra selskapet etablerte da et nytt selskap Dråpe, som styreleder har hatt løpende kontakt med. Det ble ikke utført service på anlegget i 2022. Energikostnadene for gården var i 2022 på kr 329.613 som tilsvarer 147,50 kr pr m2 for strøm til å drive bergvarmeanlegget for oppvarming og varmt vann.
- Skifte av forvalterselskap og tilbud om ny ekstern styreleder. Styret mottok 24/11 2022 et «kampanjetilbud» fra SEFBO om ny forvaltningsavtale til en kostnad av kr 39.000. Flere andre selskaper har skiftet forvalter pga Hammersborgs fusjon med OBOS. Det ble samtidig gitt tilbud om ekstern styreleder til en årlig kostnad av kr 30.000. Styret aksepterte begge tilbud og varslet oppsigelse av gjeldende avtale med Hammersborg, og med en oppsigelsestid på 6 mnd. f.o.m 1/12 2022. Valg av ny ekstern styreleder Kim Martinsen må gjøres av Generalforsamlingen på årsmøte 2023. Martinsen har tidligere erfaring som styreleder, eiendomsforvalter og rådgiver for styrer og gårdeiere.
- Det har vært overdragelse av en leilighet i 2A 9/9 2022 til to nye beboere: Edvard Grey og Antea Arff Pettersen.

Styrehonorar

Siste årsmøte fastsatte styrehonoraret til kr 50.000 (+ arbeidsgiveravgift), fordelt likt mellom styremedlem Siss Keim og styreleder Rustad frem til 7/9 2022 og Knut J Lunde f.o.m. samme dat.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Resultatregnskapet for 2022 viste et årsresultat på kr 140.038 mot et underskudd på 327.571 i 2021 for konsulentbistand (Skrenten) og uforutsette utgifter til utbedring av heisene, jfr. note 13 i Årsoppgjør rapporten for 2022).

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

Oslo, 23/5 2023

.....
Knut Johannes Lunde

.....
Petter Singsaas

.....
Sigrid Eva Keim

.....
Jan Erik Årslund Olsson

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, eier av seksjon nr.

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den 2023 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling 2023 i AS Pihlsg 2

Avholdt: 14.06.2023 kl. 18:00

Sted: C.A. Pihls gate 2A

Møtet ble erklært for lovlig innkalt

Sak 1: Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
Valgt ble: Kim Martinsen

- 1.2 Valg av sekretær
Valgt ble: Joanna Stockman

- 1.3 Valg av 2 protokollvitner
Valgt ble: Lars Hauge og Edward Grey

- 1.4 Opptak av navnefortegnelse: Alle aksjonærer har likt antall aksjer
Antall fremmøtte med stemmerett: 10
Antall fremlagte fullmakter: 1

- 1.5 Godkjenning av sakliste
Vedtak:Godkjent

Sak 2: Årsrapport for 2022

Vedtak: Godkjent

Sak 3: Årsregnskap for 2022

Årsregnskap 2022 og budsjett 2023 var vedlagt innkallingen.

Vedtak: Årsregnskap for 2022 godkjennes og budsjett 2023 ble tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelser

Vedtak: Styrehonorar på Kr. 40 000 + arbeidsgiveravgift godkjennes.

Sak 5: Innkomne forslag

Innkomet forslag fra Lise Borgen vedrørende riving av garasje, bygging av carport med ladepunkter for elbiler, oppussing av oppganger og utskifting av heiser, var utsatt til beboermøtet som avholdes etter generalforsamlingen.

Vedtak: Saken utsettes til diskusjon på beboermøtet.

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

6.1) Valg av styreleder: Kandidat Kim Martinsen.

Vedtak: Kim Martinsen ble valgt som styreleder.

6.2) Valg av styremedlemmer:

Edvard Grey (nytt styremedlem)

Knut J Lunde (stiller til gjenvalg som styremedlem)

Petter Singasaas (stiller til gjenvalg som styremedlem)

Siss Keim (stiller til gjenvalg som styremedlem)

Jan Erik Aarsland Olsson (stiller til gjenvalg som varamedlem)

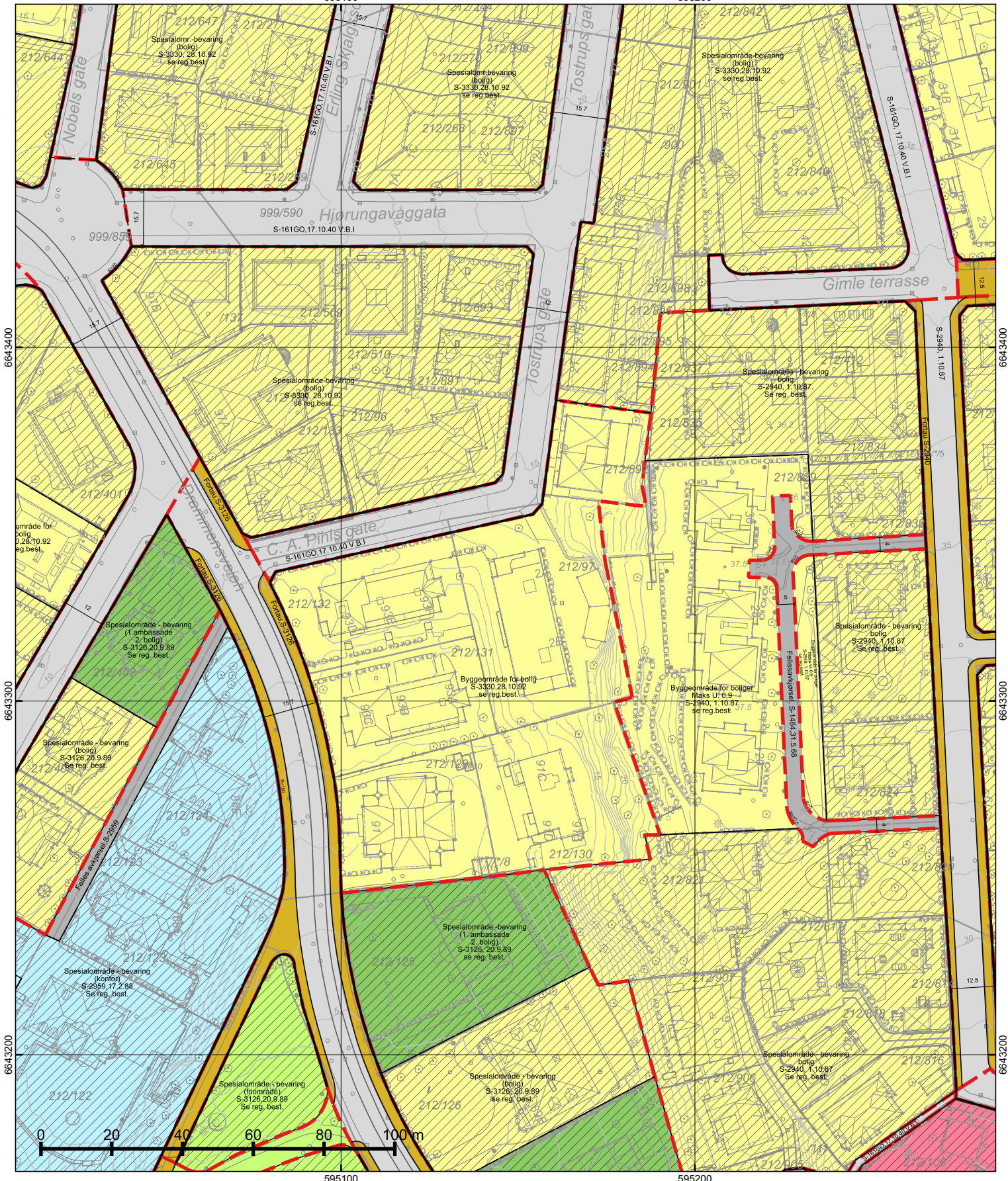
Vedtak: Grey ble valgt som styremedlem for 2 år. Lunde, Singasaas og Keim ble valgt som styremedlemmer for 1 år. Aarsland Olsson ble valgt som varamedlem for 1 år.

Oslo, 14. juni 2023

Lars Hauge /s/
Protokollvitne

Kim Martinsen /s/
Møteleder

Edward Grey /s/
Protokollvitne



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 23.09.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 324180/ 86498901

Deres ref.: 12943/
WM264_13_3002432

Adresse: C. A. PIHLS GATE 2B

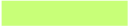












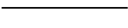

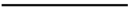






Kommentar:

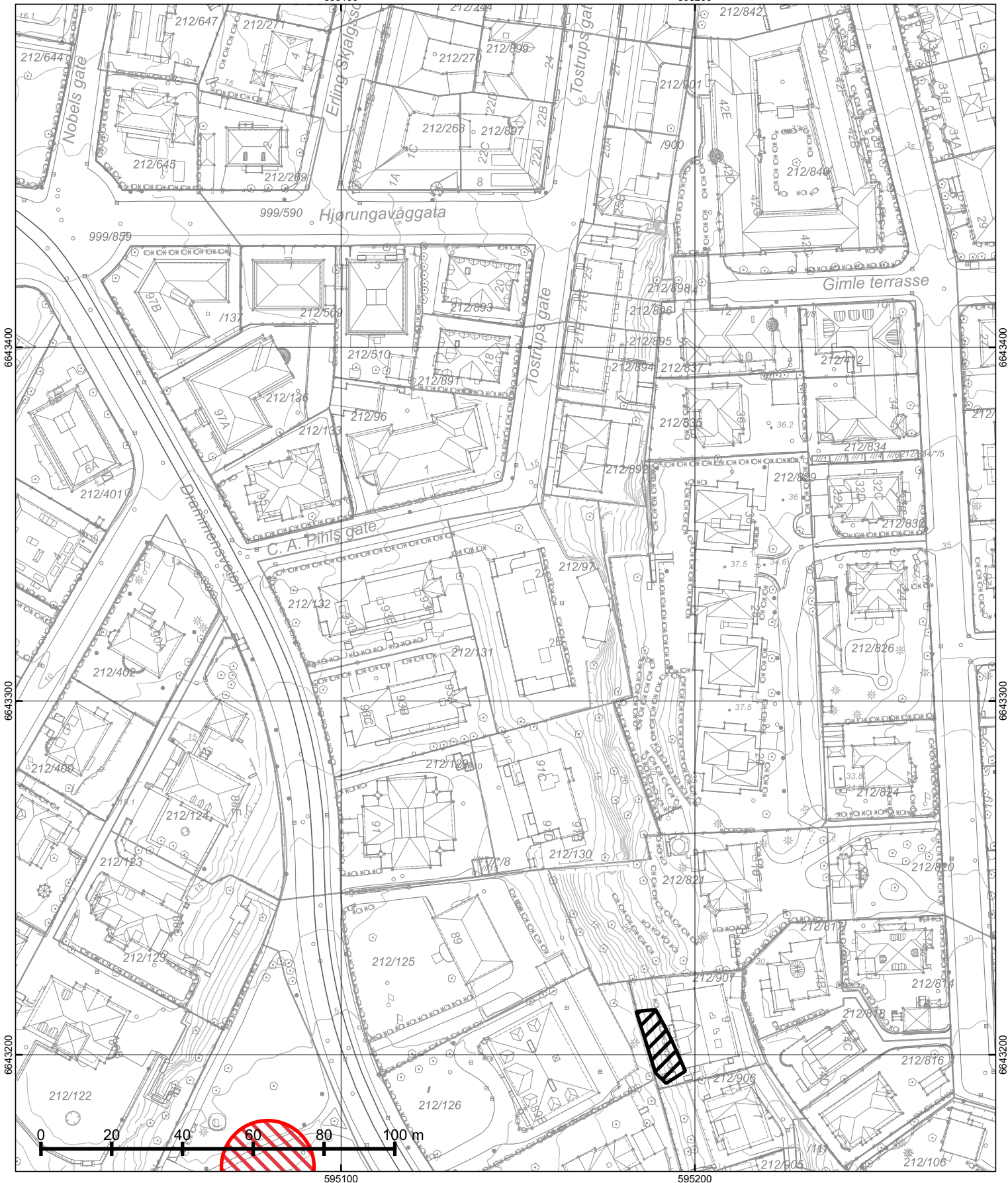
Gnr/Bnr: 212/97

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

| | |
|--|--|
|  | 40 - Friområde/park |
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 130 - Kontor m.tilh.anlegg |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 312 - Fortau |
|  | 316 - Gatetun/gågate |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig |
|  | 662 - Spesialområde bevaring kontor |
|  | 665 - Spesialområde bevaring offentlig |
|  | 667 - Spesialområde bevaring friområde |
|  | 668 - Spesialområde bevaring annet |
|  | RbBevaringGrense |
|  | 312 - Fortau |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 913 - Formålavgrensning |
|  | 930 - Reguleringslinje |
|  | Formålgrense |
|  | Foreløpig plan |
|  | Plangrense (gammel lov) |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |



Oslo

Dato: 23.09.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

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

Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 324180/ 86498901

Adresse: C. A. PIHLS GATE 2B

Gnr/Bnr: 212/97

Deres ref.: 12943/

WM264_13_3002432

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.09.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 324180/86498901
 Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002432

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

VEDTEKTER FOR C.A PIHLSGATE 2

Vedtatt på generalforsamling 22.03.2007, endret på generalforsamling 25.5.2016, endret på generalforsamling 03.05.2018.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er AS Pihlsgate 2. Det er et uansvarlig selskap som har til formål å drive eiendommen C.A. Pihlsgate 2 i Oslo.

Selskapets kontor er i Oslo

2. Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Aksjekapitalen er på kr. 275,500 fordelt på 551 aksjer a kr. 500,00 lydende på navn. Innehaver av 29 aksjer a kr. 500,00 med tilhørende obligasjon har rett til leie av en leilighet.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til den/dem som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

3. Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir boret, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeier selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefellen, har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlate til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

- En aksjeeier kan eller med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom
- Aksjeeier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svar på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av leiligheten til andre, er fremdeles ansvarlig overfor selskapet for bruken av leiligheten, og plikter å gi styret melding om hvor man er få tak i.

4. Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle leiligheten og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Leiligheten kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs pga. funksjonshemming hos bruker av leiligheten.

Bygningsmessige endringer inne i leiligheten begrenses av hensyn til bygningens konstruksjon og øvrige aksjeeieres interesse. Alle endringer skal på forhånd forelegges styret til godkjenning. Det skal dokumenteres at endringene er i samsvar med lover og forskrifter.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Aksjeeieren skal holde leiligheten i forsvarlig stand slik at skader på andre leiligheter og fellesarealer forebygges. Skader utløser i tilfelle erstatningsansvar.

Vedlikeholdsplikten omfatter:

- utstyr som vannklosett, badekar, dusj, vasker og radiatorer
- brannslukningsapparat og brannvarsler
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger og tapet
- gulv og innvendige vegger på veranda/terrasse tilhørende leiligheten
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg, gulv og himling
- sikringskap for leiligheten, rør og ledninger innen leiligheten, unntatt rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner mv
- vinduskarmen og verandadør, inn- og utvendig
- ytterdøren til leiligheten, eventuelt nødvendig utskifting av døren

Plikten omfatter videre:

- vedlikehold av våtrom, herunder installasjoner på kjøkken og bad, slik at lekkasje unngås
- nødvendig reparasjon, eventuelt utskifting, av det som er nevnt foran, men ikke utskifting av vinduer og verandadør. Aksjeeieren er likevel ansvarlig for utskifting av knuste eller punkterte vindusruter
- rensing av sluk og avløpsrør frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til leiligheten
- utbedring av tilfeldige skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk som ikke dekkes av aksjeselskapets huseierforsikring
- ansvar for å holde leiligheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om slike skal aksjeeieren straks sende skriftlig varsel til styret
- ny aksjeeier har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjon og utskifting i leiligheten, selv om arbeidet skulle vært utført av tidligere aksjeeier
- aksjonærer plikter å varsle styret skriftlig om forhold i egen leilighet som vil kunne få konsekvenser for bygget/annen leilighet.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødvendig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelse som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndrivning

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte leilighet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter mv.

Styret beregner og fastsetter størrelsen av felleskostnadene som fordeles på aksjonærene etter gjeldene fordelingsnøkkel.

Styret påser at den enkelte aksjeeier betaler sin forholdsmessig andel forskuddsvis for en måned av gangen. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødvendig opphold.

6. Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

7. Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamling

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksjonær/boenhet gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni Nr. 44 1997 (§§ 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen.

Protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer med ett varamedlem.

Styremedlemmene behøver ikke å være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmer og tjenestegjør normalt 2 år om gangen.

Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdel av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møteledere har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmereglene kan fastsettes i vedtektene.

7.10 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetstillelse for egen gjeld.

8. Revisjon

(punktet fjernet 2.10.2013)

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

pinis gate 2

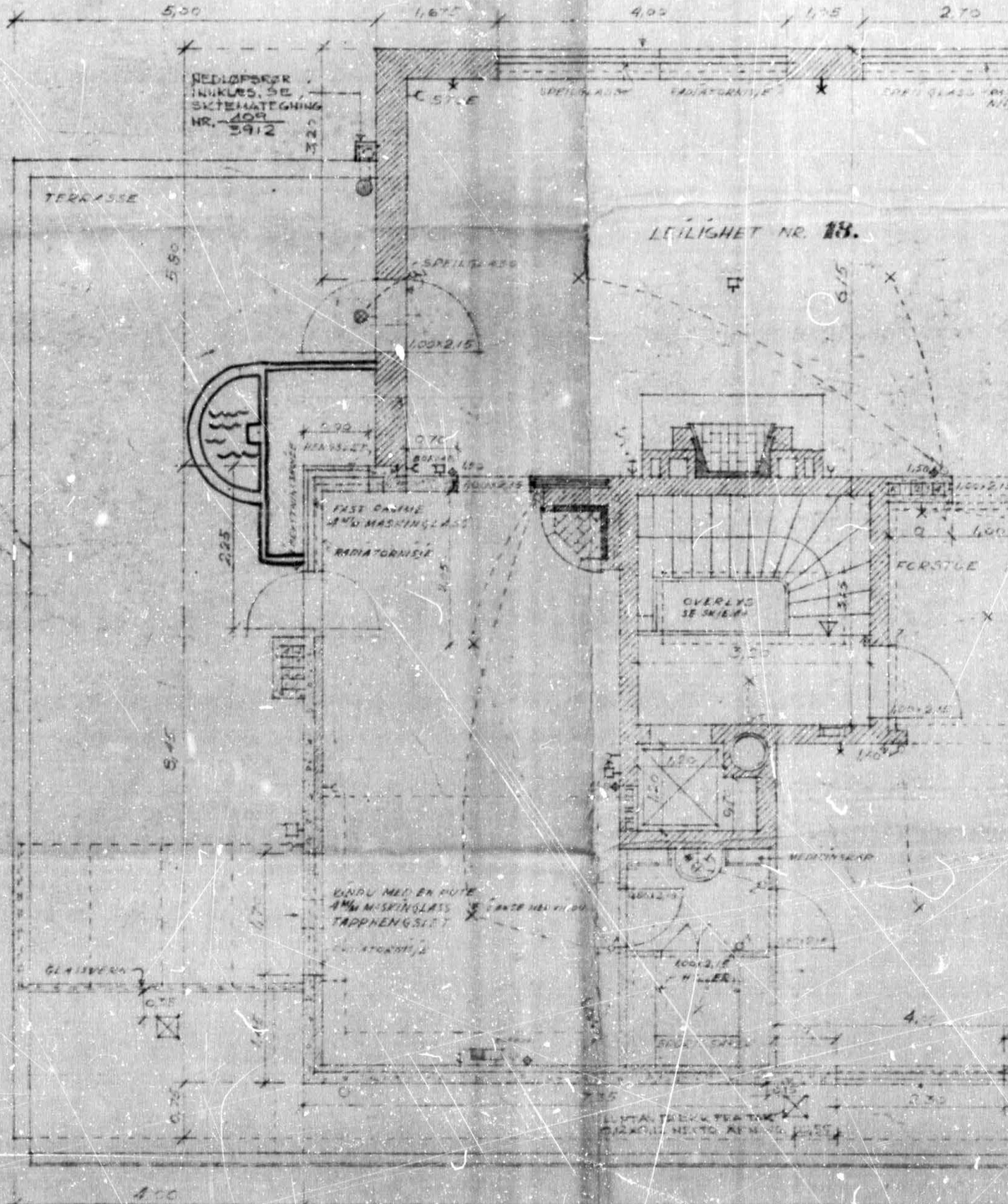
MAL 150

Rev. 01
20 MAJ 1938
570/76



8.125

50.25



BEDLØPERSR
INDKØB. SE
SKTEHÆTTEGNING
NR. 5912

TERRASSE

LEILIGHET NR. 18.

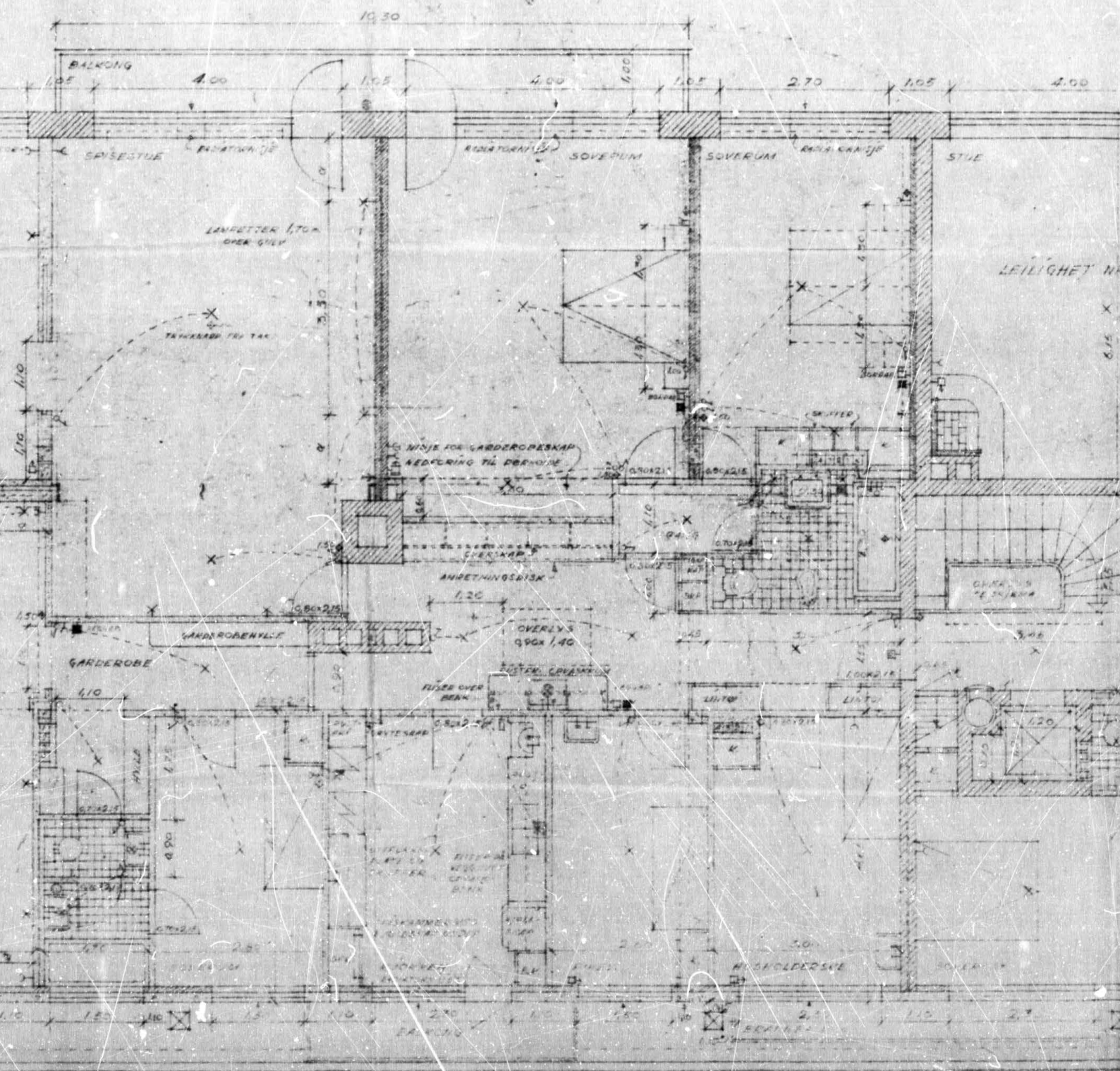
FAST OVNE
4 1/2 MASKINGLASS
RADIATORHØJE

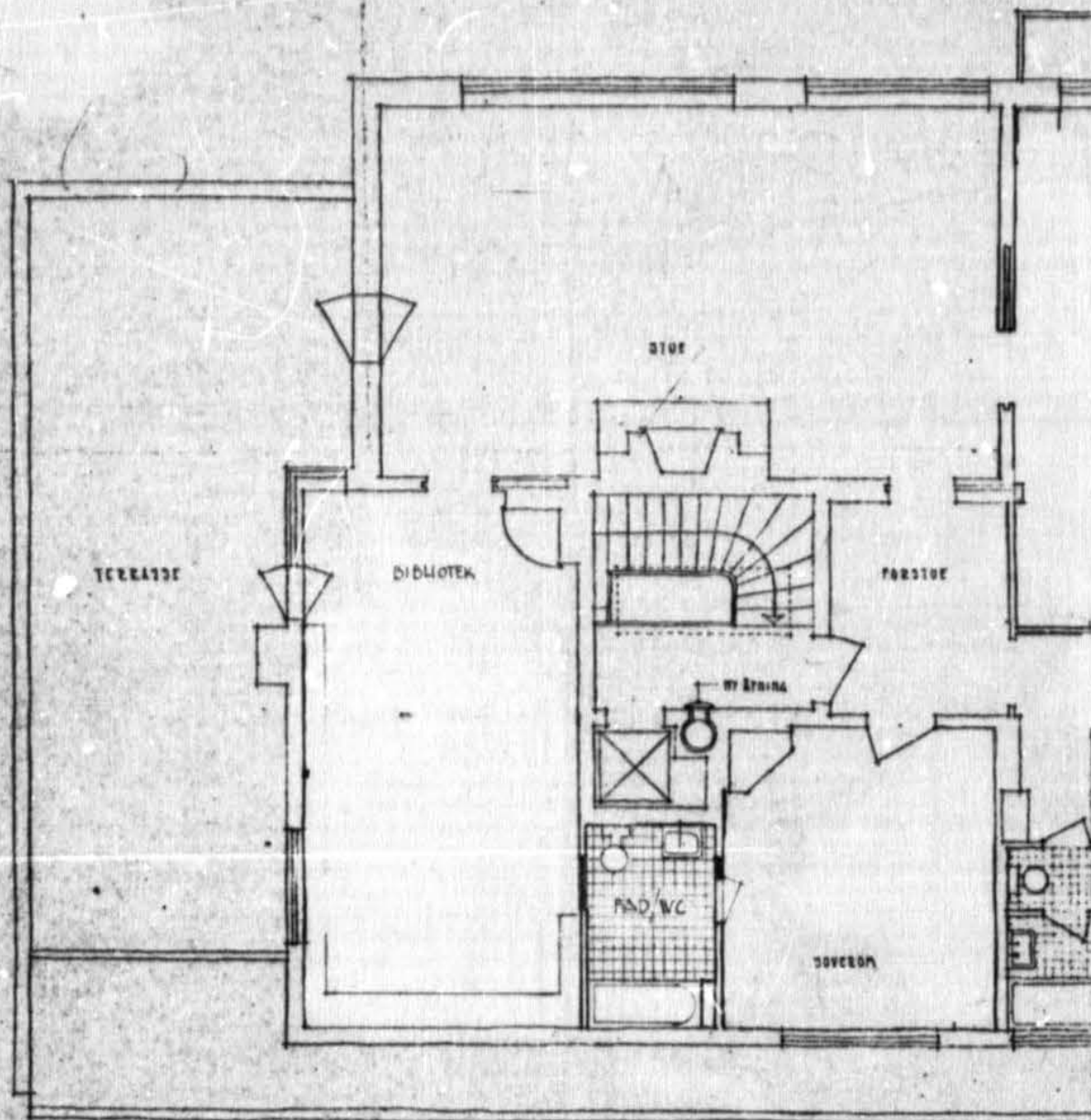
OVERLYG
SE SKIEM

ENDELIG MED EN HØJE
4 1/2 MASKINGLASS
TAPPENHØJE

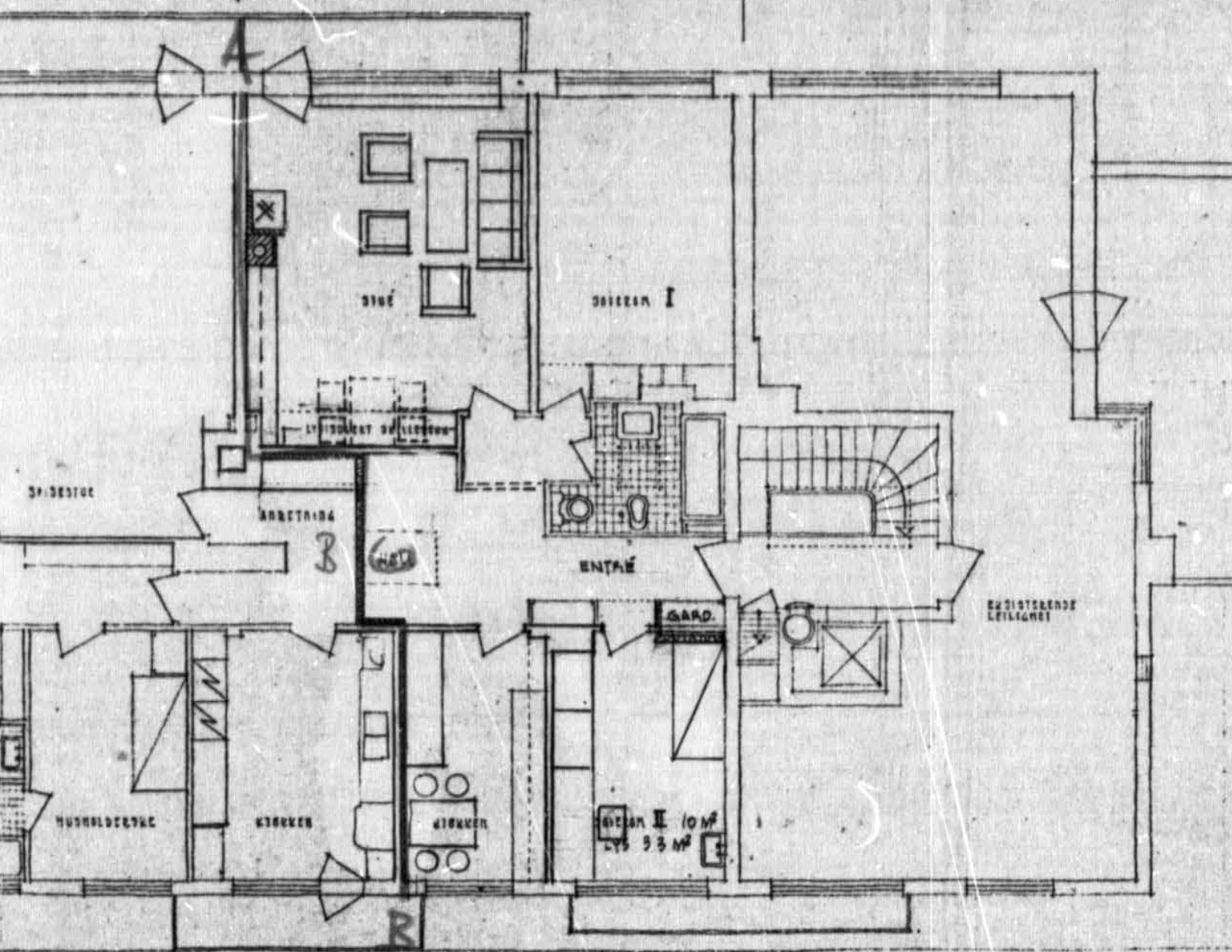
5

ETAGE





NY LEILIGHET NR. 19



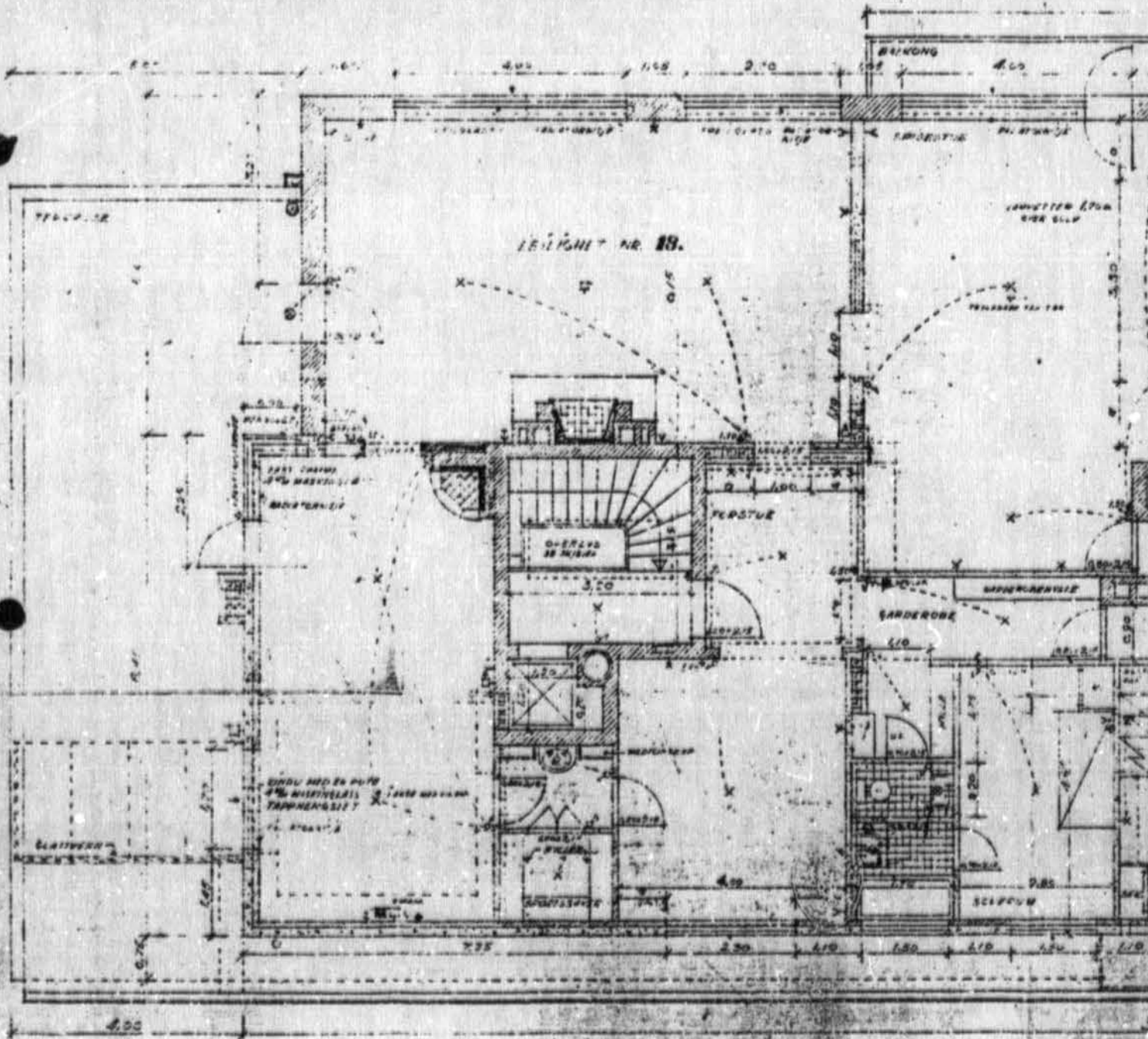
NY LEILIGHET NR. 19

C.A. Pihlsjö 2

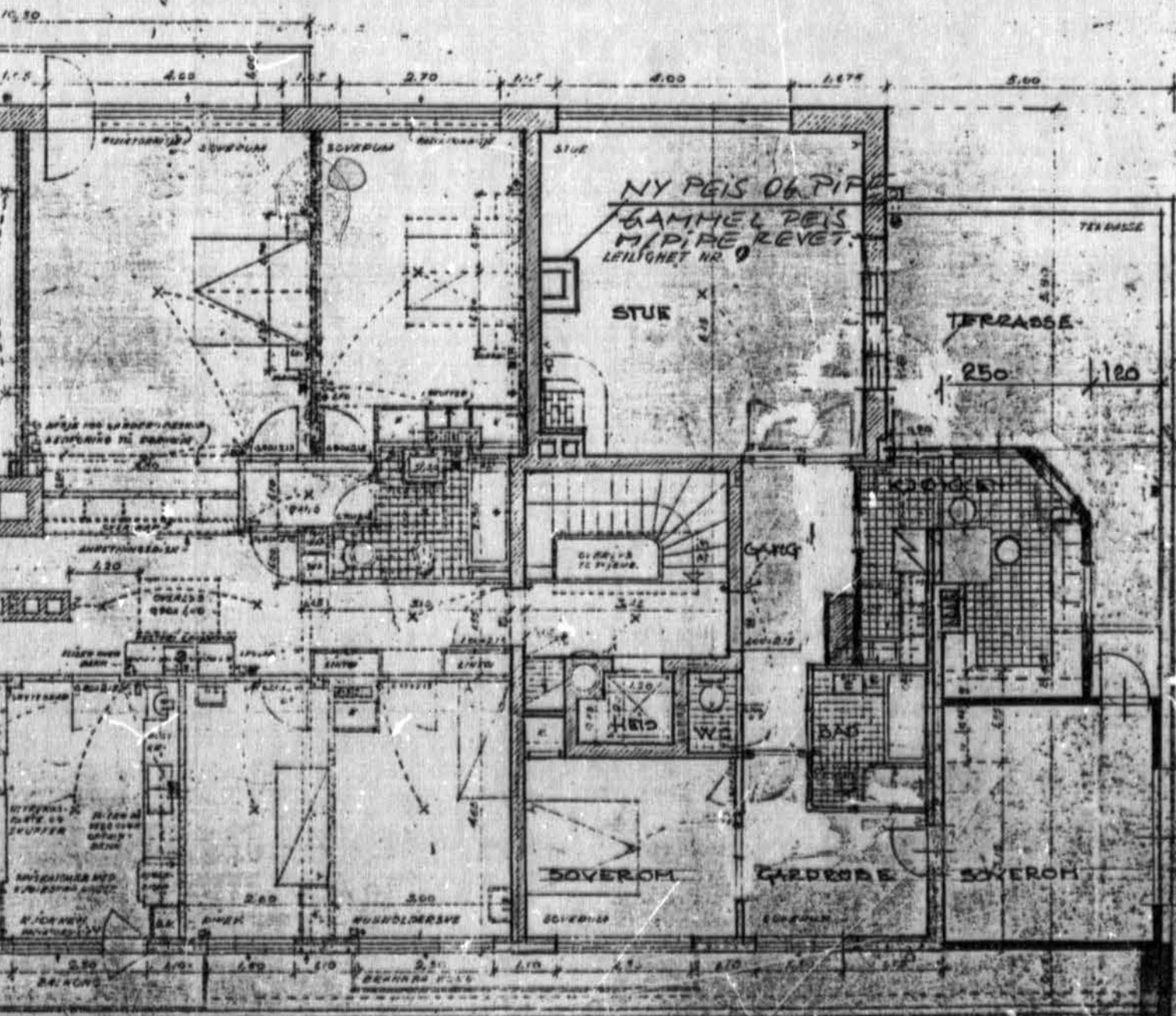
S gate 2

50

Op. 111



Etage



FR. WENCHE SAND TLF. 694401
 UTBYGG PÅ TAKTERRASSE MAL 11100
 Dato 7-6-1986
 Svan M. Oppegaard ark. TLF. 680660.
 Dredet 10. 0210



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JAR-TEK RØR AS
Strandalleen 2
1368 STABEKK
jartek@jartek.no

Dato: 02.01.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201102644-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouédraogo

Arkivkode: 531

Byggeplass: C.A.PIHLS GATE 2A Eiendom: 212/97
Tiltakshaver: Lars Harald Hauge Adresse: C.A.Pihls gate 2 A, 0273 OSLO
Søker: JAR-TEK RØR AS Adresse: Strandalleen 2, 1368 STABEKK
Tiltakstype: Blokk Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - C.A.PIHLS GATE 2 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.12.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

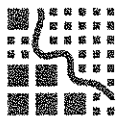
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.01.2012 av:

*Anatole Ouédraogo - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder*

Kopi til:
Lars Harald Hauge, C.A.Pihls gate 2 A, 0273 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Arb. Oppdeling av leilighet i 5.etg.
Innredning bad/w.c.

| | | |
|---------------------------------|----------|----------------|
| Arbeidssted C.A.Pihls gate 2 | Matr.nr. | Jr. 78/2389 |
|---------------------------------|----------|----------------|

Byggherre

O.A.Bjercke,
Risallen 20 B,
Oslo 3.

Ansvarshavende

Snekkerm. Øivind Roger
Kristiansen,
Nannestadgt. 6,
Oslo 6.

KLH/TL

Date

16.juni 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Det bemerkes at arbeidet er utført uten kontroll herfra.

For bygningssjefen



Bygningsinspektør

K.L.Hansen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

OSLO KOMMUNE
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

| | | | | | | |
|---------------|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------|-------------|
| ARB.STED | C A Pihls gate 2 | | | | JOUR.NR. | 86/103445 |
| ARB.'S ART | Utvidelse av leilighet i 5. etg. | | | | GNR./BNR. | 212/0097 |
| BYGGHERRE | Wenche Sand | | | | BYGN.ENH.NR | |
| SAKENS STATUS | AVSLÅTT | APPROBERT | BYGGETILL | BRUKSTILL | FERD.BESIKT. | FERD.ATTEST |
| | | 22.08.86 | 10.10.86 | | | |

Byggemeldte arbeider er ifølge byggherre og ansvarshavende murmester utført i henhold til approbasjonen.

Det ble i etterkant byggemeldt peis og pipe i stuen, utført i lecaelementer. Arbeidet er ikke tilleggsapprobert. Byggherren opplyser imidlertid at arbeidet er utført og godkjent av brannvesenet. Det er herfra krevet statiske beregninger, men vi vurderer det slik at peisen ikke er noe statisk problem for konstruksjonen.


Dette er en mindre byggesak og det ansees ikke nødvendig med nærmere undersøkelser.



Saken henlegges uten ferdigattest.

20. oktober 1993


 Per J. Aurtande

Attestert. Oslo, 20/10-93


 Jan Otto Strøm, Prosjektleder

| REG/MELD | GAB | SKATTETAKST | UNIQUE | KONTROLL | BESIKTIG. | BESIKTIG. |
|-----------------------------------|-----|-------------|----------------------|----------|------------------|---|
| VE.PROSJ. | X | X | X | | | |
| ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON: | | | FORELØPIG BEHANDLING | | FERDIGBEHANDLING | |
| | | | DATO | SIGN | DATO | SIGN |
| SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING | | | | | | |
| FERDIGATTESTERES | | | | | | |
| HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST | | | | | 20.10.93 |  |
| SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES | | | | | | |
| SANERES / SENDES FILMARKIV | | | | | 20.10.93 |  |
| SAKEN FORFØLGES I FASE 2 | | | | | | |

ANMELDELSE.

V.D.

576/36

3 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 93 Drammensveien. Blokk A.

Innlevert 20. mars 1936.

Attestert

21/12-36

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 21. mars 1936.

Ch. Magnus

Opn. chefen jr. nr. _____
Mott: 23. MRS. 1936

Reg. chefen jr. nr. _____
mott: 26. MRS. 1936

AEM/MT

Drammensveien 93 Blokk A
Bygn. chefens eksp. av 21/3-36

Oversendes hr. reguleringschefen idet det meddeles:

Grunnen har matr.-nr. 93 og 93 B Drammensveien, hvis grenser er avmerket med grønt på blad 1.

Begjæring om opmåling og deling av eiendommen i 3 matr.-nr. er innkommet hertil, er for tiden under utarbeidelse.

Oslo opmålingsvesen 26 mars 1936.

*E. Lund
funny*

A. E. Olsen
13

1.2 - 4 - 32 m - byggingen
7 4/5 75 kofte
1/2 avdel. 75 avdel.
10 m
1.2 m med 200 g. gule



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Eskeland og Karsten AS
Postboks 140
1330 FORNEBU

Dato: 02.05.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201201370-6 Saksbeh: Hedvig Øberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: C. A. PIHLS GATE 2A Eiendom: 212/97
Tiltakshaver: AS Pihls gate 2 Adresse: C.A. Pihls gate 2, 0273 OSLO
Søker: Arkitektene Eskeland og Karsten AS Adresse: Postboks 140, 1330 FORNEBU
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - C. A. PIHLS GATE 2 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.04.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.05.2012 av:

*Hedvig Øberg - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder*

Kopi til:
AS Pihls gate 2, C.A. Pihls gate 2, 0273 OSLO, ove.hallen@oslo.online.no



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3276781/vkhgblbnaw>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

| | |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | 7.150 kroner |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | 8.950 kroner |
| Rekkehus med eget gnr/bnr | 13.650 kroner |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | 13.650 kroner |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Nicolay Ulvin

47 35 58 78

nu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Møt en eiendomsmegler på Skøyen og Ullern med høy lokal kunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no