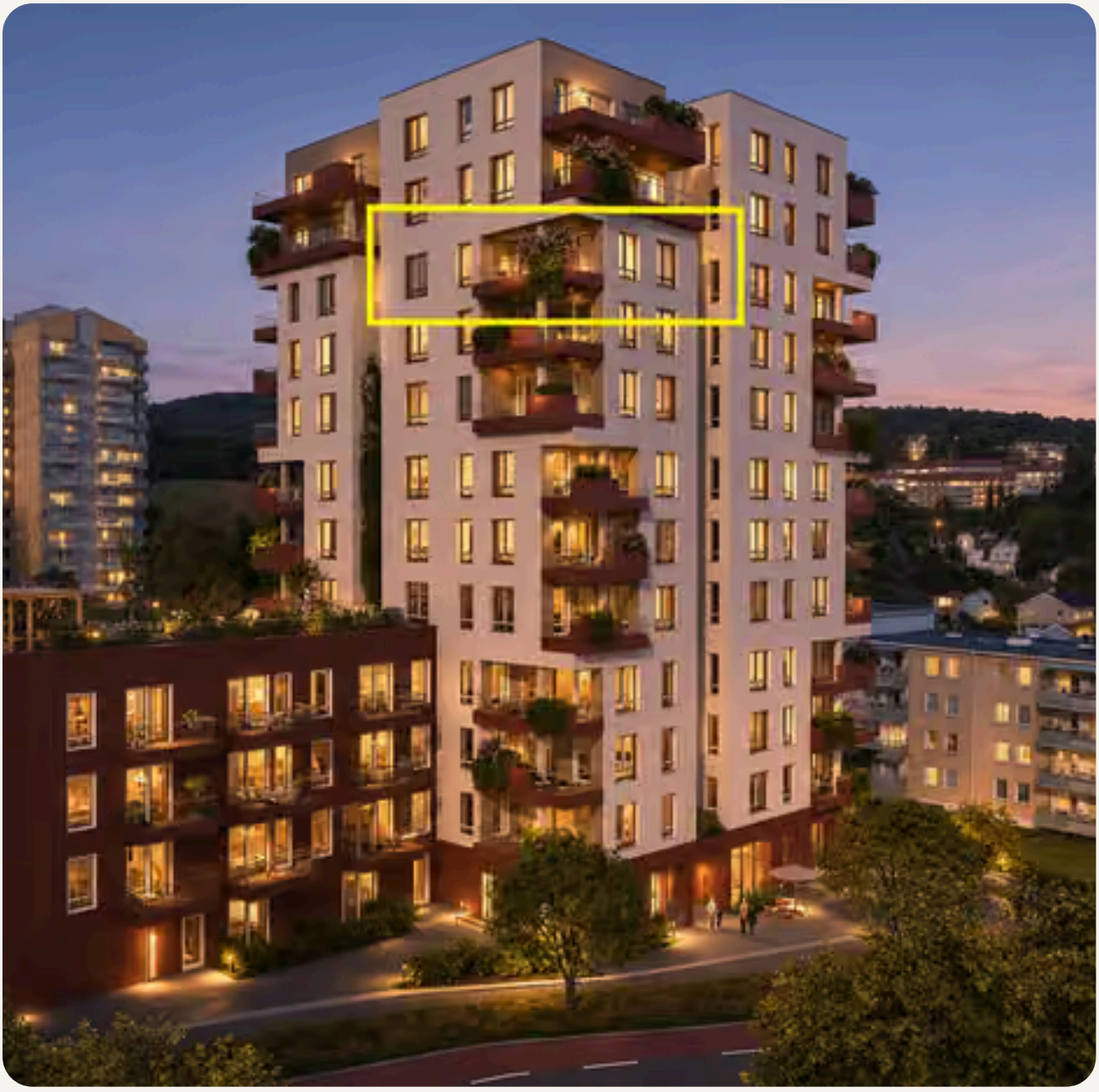


LEILIGHET

Refstadveien 102

0589 Oslo

PRISANTYDNING

5 690 000 kr

Eieren selger eiendommen selv, uten eiendomsmegler, og er ansvarlig for salget, også budrunden.

01 · OVERSIKT

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	5 690 000 kr	OMKOSTNINGER	64 960 kr
TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER OG FELLESGJELD	11 454 960 kr	EIENDOMSTYPE	Leilighet
EIERFORM	Andel (borettslag)	BRUKSAREAL (BRA)	102 m²
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-I)	97 m²	EKSTERNT BRUKSAREAL (BRA-E)	5
ANTALL ROM / SOVEROM	4/ 3	BYGGEÅR	2026
TOMTEAREAL	Felles eiet tomt i regi brl.	ENERGIMERKING	Ikke angitt
FELLESKOSTNADER / MND.	27 467 kr	KOMMUNENUMMER	0301
GÅRDSNUMMER	85	BRUKSNUMMER	179
ORGANISASJONSNUMMER	934033469	KOMMUNE	Oslo

KORT OM EIENDOMMEN

Leilighets nr.:106-H1001 boligen vil få eget andelsnr.

Beliggenhet og eiendommen

Beliggenhet

Pilar Bjerke ligger i Refstadveien 102, i et område under utvikling ved Bjerke/ Refstad. Her får man en kombinasjon av ny boligstandard, nærhet til byen og kort vei til grønne nærområder. Området har god tilgang til dagligvare, servicetilbud, kollektivtransport, skoler, barnehager, idrettstilbud og turmuligheter. Bjerkebanen ligger like ved, og Lillomarka er innen rekkevidde for tur, trening, langrenn og friluftsliv. Samtidig er det kort reisevei mot Oslo sentrum.

Adkomst

Se kart i finn annonsen.

Offentlig kommunikasjon og avstander

Boligen har en sentral og praktisk beliggenhet på Bjerke med gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass, Refstadsvingen, ligger kun ca. 1 minutts gange unna og betjenes av busslinje 58.

Vollebekk T-banestasjon ligger ca. 14 minutters gange fra boligen, med linje 4 og 5. Sinsenkrysset, med trikkelinje 12 og 17, ligger ca. 2 km unna.

I nærområdet finner du Coop Extra ca. 4 minutters gange unna, Kiwi Bjerke ca. 6 minutter og Årvoll senter ca. 9 minutter. Flere skoler, barnehager og treningstilbud ligger også innen kort gangavstand.

05 · INNHOLD

Innhold og standard

Innhold per etasje

Romslig og moderne 4-roms hjørneleilighet beliggende i 10. etasje på Pilar Bjerke. Leiligheten har et internt bruksareal (BRA-i) på 97 m² og inneholder entré, gang, åpen stue- og kjøkkenløsning på 31 m², to soverom på henholdsvis 15 og 8 m², samt to bad.

I tillegg har leiligheten et separat rom på ca. 13 m², tilrettelagt for mulig hybelløsning med eget bad og adkomst fra gangen. Hybelen leveres ikke ferdig opparbeidet.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 12 m². Leiligheten har ekstra himlingshøyde i deler av stuen, kjøkkenet og soverommene.

Det medfølger ekstern sportsbod på 5 m² (BRA-e).

Arealer:
BRA-i: 97 m²
BRA-e: 5 m²
Totalt BRA: 102 m²
Balkong (TBA): 12 m²

Standard

Leiligheten er en moderne og innholdsrik hjørneleilighet i 10. etasje i nybygget Pilar Bjerke, med forventet ferdigstillelse i 2026. Boligen leveres med gjennomgående god nybyggstandard, tidsriktige materialvalg og en gjennomtenkt planløsning.

Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning på ca. 31 m², med store vindusflater som gir gode lysforhold. Det er ekstra himlingshøyde i deler av boligen og utgang til en vestvendt balkong på ca. 12 m².

Kjøkkeninnredningen leveres fra HTH med integrerte hvitevarer og flere oppgraderinger, blant annet Le Mans hjørnekarusell, oppgradert veggpanel og praktisk avfallsskuff.

Boligen har to flislagte bad og tre soverom, hvorav ett rom er tilrettelagt for mulig separat hybelløsning med eget bad. Hybeldelen leveres ikke ferdig opparbeidet.

Leiligheten får balansert ventilasjon med varmegjenvinning og oppvarming via fjernvarme. Bygget oppføres i henhold til TEK17

Byggemåte

Pilar Bjerke er et nybyggprosjekt med forventet ferdigstillelse i 2026. Bygningen oppføres med bærekonstruksjoner i betong og stål.

Utvendige fasader på høyhuset utføres i lyse fargetoner med platekledning, puss eller tegl, samt innslag av treverk. Yttertak utføres i betong eller betongelementer med isolasjon og takpapp, tredekke eller sedumtak.

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning og oppvarming via fjernvarme med radiatorer. Forbruk av varme og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet.

Bygningen prosjekteres og oppføres i henhold til byggteknisk forskrift TEK17.

Prosjektet får felles takterrasse, opparbeidede uteområder og sykkelparkering.

For nærmere informasjon om konstruksjoner, materialvalg og tekniske installasjoner vises det til prosjektets leveransebeskrivelse.

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med fjernvarme via radiatorer. Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning, som bidrar til et godt inneklima.

Forbruk av oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. Kostnadene kommer i tillegg til de ordinære felleskostnadene og avregnes etter forbruk.

Areal, tomt og parkering

Tomt

Pilar Bjerke ligger på en felles tomt tilhørende borettslaget.

Utomhusarealene opparbeides med beplantning, gangarealer, lekeplasser og felles oppholdsarealer. Prosjektet får også felles takterrasse og takhage til glede for beboerne.

Borettslagets fellesarealer vil bli disponert og vedlikeholdt i henhold til borettslagets vedtekter og gjeldende bestemmelser.

Parkering

Mulighet for kjøp av garasjeplass ta kontakt for mer info,

Offentlige opplysninger

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra Refstadveien.

Eiendommen forutsettes tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eventuelle private stikkledninger fra bygningen til offentlig ledningsnett er borettslagets ansvar.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/forretning m.m., jf. reguleringsplan S-5144.

Omkringliggende eiendommer er i hovedsak regulert til boligformål. Sør og vest for eiendommen ligger Bjerke Travbane, hvor det er planer om videre byutvikling og ny bebyggelse.

Det foreligger planer om omregulering og utbygging av deler av parkeringsområdet og treningsbanen ved Bjerke Travbane. Selvaag Bolig har også utarbeidet et planforslag for området sør for Refstadveien 102.

Fremtidig utbygging kan medføre endringer i nærområdet, herunder utsikts- og solforhold.

For nærmere informasjon vises det til Oslo kommunes planinnsyn og følgende plansaker:

Bjerke Torgbyen – saksnr. 2025/06905

Bjerkesvingen – saksnr. 2025/22427

Tinglyste forhold og servitutter

Eiendommen har følgende tinglyste heftelser og rettigheter, som

Ferdigattest / brukstillatelse

Prosjektet Pilar Bjerke har godkjent rammetillatelse datert 06.12.2022 og oppføres i henhold til byggteknisk

følger eiendommens matrikkel ved overdragelse.

Eiendom: Oslo kommune, gnr. 85, bnr. 179

19.12.2013 – Dokumentnr. 1106528

Bestemmelse om vann- og kloakkledninger: Rettighetshaver er Oslo kommune. Omfatter kummer, anlegg og vedlikehold av ledninger.

Elektriske kraftlinjer: Rettighetshaver er Oslo kommune. Omfatter nettstasjon, elektriske ledninger, kabler og kommunale installasjoner.

Bestemmelse om gjerde: Rettighetshaver er Oslo kommune.

Erklæring/avtale: Bestemmelse om pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

Bestemmelse om vei: Rettighetshaver er Oslo kommune. Omfatter blant annet avståelse av grunn til veiutvidelse og adkomst.

Ovennevnte bestemmelser ble opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnr. 32757 og gjeninnført 19.12.2013.

14.11.1962 – Dokumentnr. 14478

Registrering av grunn. Eiendommen er utskilt fra gnr. 85, bnr. 3 i Oslo kommune.

For fullstendig informasjon om tinglyste forhold og servitutter vises det til grunnboken og de aktuelle tinglyste dokumentene.

forskrift TEK17.

Det er utbyggers ansvar å sørge for at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest senest ved kjøpers overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at endelig ferdigattest ikke nødvendigvis vil foreligge ved overtakelse, da enkelte arbeider og dokumentasjon knyttet til prosjektet kan gjenstå. Ferdigattest kan derfor bli utstedt på et senere tidspunkt.

For nærmere informasjon vises det til prosjektets opprinnelige salgsoppgave og kjøpekontrakt.

Adgang til utleie

Boligen har mulighet for hybeldel.

08 · ØKONOMI

Økonomi

PRISANTYDNING	5 690 000 kr
TINGLYSINGSGEBYR PANT I ANDEL	480 kr
TOTALE OMKOSTNINGER	64 960 kr
FELLESKOSTNADER / MND.	27 467 kr

TINGLYSINGSGEBYR ANDELSOVERGANG	480 kr
OMKOSTNINGER	64 000 kr
TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER OG FELLESGJELD	11 454 960 kr

HVA FELLESKOSTNADER DEKKER

Driftskostnader: 4 700 kr TV/bredbånd: 219 kr Akonto fjernvarme: 1 410 kr Kapitalkostnader (renter): 21 138 kr IN-ordningen er felleskostnadene 6 329 kr per måned. Strøm, innboforsikring og eventuell eiendomsskatt kommer i tillegg. Ved kjøp av parkeringsplass tilkommer 250 kr per måned.

ØVRIGE ØKONOMISKE FORHOLD

Andel fellesgjeld: 5 700 000 kr. Andel fellesformue: 0 kr.

09 · VILKÅR

Diverse og budgivning

Løsøre og tilbehør

Leiligheten leveres i henhold til prosjektets leveransebeskrivelse, romskjema og avtalte tilvalg.

Kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer medfølger handelen. Kjøkkenet har oppgraderinger som Le Mans hjørnekarusell, veggpanel over benkeplate og avfallsskuff.

Fastmontert innredning og utstyr medfølger i henhold til leveransebeskrivelsen.

Løse møbler, dekorasjoner og annet løsøre som fremgår av illustrasjoner, medfølger ikke med mindre dette er særskilt avtalt.

Ved eventuelle avvik mellom illustrasjoner og kontraktsdokumenter gjelder opprinnelig kjøpekontrakt med tilhørende leveransebeskrivelse og tilvalgsavtaler.

Hvitevarer

Kjøkkenet leveres fra HTH med oppgradert kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer i henhold til signert tilvalgsavtale. Det er gjort kjøkkentilvalg med en samlet verdi på kr 62 254 inkl. mva.

Overtakelse

Leiligheten er forventet ferdigstilt i 4. kvartal 2026, med planlagt overtakelse i desember 2026.

Endelig overtakelsesdato fastsettes av utbygger i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt og prosjektets fremdrift.

Budgivning

Bud gis elektronisk fra eiendommens side på selgvia.no og bekreftes med BankID. Selger vurderer innkomne bud og velger selv om et bud skal aksepteres.

Det tas forbehold om eventuelle endringer i fremdriftsplanen. Oppgitt tidspunkt er ikke å anse som en bindende overtakelsesdato.

Viktig informasjon / salgsbetingelser

Videresalg av kontraktsposisjon

Salget gjelder videresalg av en kontraktsposisjon for en leilighet under oppføring i boligprosjektet Pilar Bjerke, Refstadveien 102.

Ved kjøp av kontraktsposisjonen overtar ny kjøper (kjøper 2) opprinnelig kjøpers (kjøper 1) rettigheter og forpliktelser etter kjøpekontrakten med utbygger. Dette omfatter blant annet betalingsforpliktelser, leveransebeskrivelse, tilvalg, overtakelsesvilkår og øvrige kontraktsbestemmelser.

Handelen forutsetter at utbygger godkjenner transport av den opprinnelige kjøpekontrakten.

Kjøpesum og oppgjør

Kjøper overtar den opprinnelige kjøpekontrakten med tilhørende betalingsforpliktelser. Eventuell merverdi eller mindreverdi ved videresalget reguleres gjennom transportavtalen.

Allerede innbetalte beløp, eventuelt transportgebyr og resterende kjøpesum håndteres i forbindelse med oppgjøret i henhold til transportkontrakten og opprinnelig kjøpekontrakt.

Garantier og rettigheter

Lovpålagte garantier stilt av utbygger etter bustadoppføringslova § 12 følger kontraktsposisjonen og kan gjøres gjeldende av ny kjøper som rettsetterfølger.

Garantien er beregnet på grunnlag av den opprinnelige kjøpekontrakten.

Ferdigstillelse og overtakelse

Leiligheten er forventet ferdigstilt i 4. kvartal 2026, med planlagt overtakelse i desember 2026. Endelig overtakelsestidspunkt fastsettes av utbygger i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Viktig informasjon til kjøper

Kjøper oppfordres til å gjennomgå opprinnelig kjøpekontrakt med samtlige vedlegg, leveransebeskrivelse, tilvalgsavtaler og øvrig prosjektdokumentasjon før bud inngis.

Ved videresalg av kontraktsposisjon gjelder særskilte bestemmelser om blant annet oppgjør, garantier, forsinkelse og mangler. Rettigheter og forpliktelser reguleres av den opprinnelige kjøpekontrakten, transportavtalen og gjeldende lovgivning.

Informasjon til kjøper

Opplysninger og kjøpers undersøkelser

Alle interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i salgsdokumentene og øvrige dokumenter som er relevante for handelen. Dette kan blant annet omfatte tilstandsrapport, selgers egenerklæring, reguleringskart og reguleringsbestemmelser, grunnboksutskrift, tinglyste servitutter og heftelser samt, der dette er aktuelt, vedtekter, husordensregler, årsregnskap, budsjett, innkalling og protokoll fra siste årsmøte eller generalforsamling.

Dokumentene følger salgsoppgaven som vedlegg eller kan oversendes ved henvendelse til selger.

Opplysningene i salgsoppgaven bygger på informasjon fra selger, tilstandsrapport eller andre opplysninger fra bygningssakkyndig, samt informasjon innhentet fra kommunen, eventuell forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med en bygningssakkyndig eller annen fagkyndig, før bud inngis. Dersom det er behov for ytterligere undersøkelser eller avklaringer, bør disse gjennomføres før budgivningen.

Tomtegrenser og godkjent bruk

Det er ikke kontrollert om fysiske grenser, som gjerder, hekker eller annen beplantning, samsvarer med eiendommens registrerte tomtegrenser. Opplysninger om tomtegrenser bygger på tilgjengelige matrikkel- og kartopplysninger.

Dagens bruk og benevnelse av enkelte rom kan avvike fra opprinnelig byggemeldt eller godkjent bruk. Interessenter oppfordres til å gjennomgå tilgjengelige bygningstegninger og kommunale opplysninger og eventuelt foreta egne undersøkelser.

Informasjon til kjøper

Sameie/borettslag

Opplysninger om felleskostnader, fellesgjeld, budsjett og planlagte tiltak er basert på informasjon som foreligger på tidspunktet salgsoppgaven utarbeides. Felleskostnader og fellesgjeld kan senere bli endret som følge av gyldige vedtak i sameiet eller borettslaget, blant annet i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering, låneopptak eller endringer i løpende kostnader.

Kjøpekontrakt

Selgvias standard kjøpekontrakt legges til grunn for handelen, med mindre annet uttrykkelig avtales mellom kjøper og selger. Standard kjøpekontrakt kan fås ved henvendelse.

Lovvalg og eiendommens tilstand

Eiendommen selges etter reglene i avhendingslova. Eiendommen skal overleveres til kjøper i samsvar med det som følger av avtalen og salgsdokumentene.

Kjøper må sette seg grundig inn i samtlige salgsdokumenter, herunder salgsoppgaven, tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og vedleggene til salgsoppgaven. Kjøper regnes som kjent med forhold som er tydelig beskrevet i en tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter som kjøperen har fått anledning til å gjøre seg kjent med. Slike forhold kan som hovedregel ikke senere påberopes som mangler.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye før bud inngis. En kjøper som velger å kjøpe eiendommen uten å undersøke den, kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold kjøperen kjente eller måtte kjenne til, eller forhold kjøperen burde ha blitt kjent med ved en undersøkelse kjøperen uten rimelig grunn unnlot å gjennomføre.

Informasjon til kjøper

Dersom eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen med rimelighet kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand, kan det foreligge en mangel. Det samme gjelder dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, forutsatt at opplysningene kan antas å ha virket inn på avtalen.

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, skader og forhold som følge av alder og bruk. Kjøper må påregne at det etter overtakelsen kan bli nødvendig med vedlikehold og utbedringer. Om et konkret forhold utgjør en mangel, må vurderes etter avtalen og reglene i avhendingslova.

Dersom bygningene på eiendommen har mindre areal enn det som er opplyst av selger eller selgers medhjelpere, foreligger det som utgangspunkt en mangel når avviket er større enn 2 prosent og utgjør minst 1 m². Det foreligger likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på arealopplysningen.

Ved mangler må kjøper selv dekke tap og kostnader opp til kr 10 000. Beløpet er kjøperens lovbestemte egenandel ved beregningen av et eventuelt prisavslag eller erstatningskrav.

Dersom kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen «som den er», jf. avhendingslova § 3-9. Selgers ansvar begrenses i samsvar med det som lovlig kan avtales. Oppfordringen om å undersøke eiendommen grundig gjelder også kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Oppgjør

Det økonomiske oppgjøret og tinglysingen håndteres av et profesjonelt oppgjørsforetak som har nødvendig tillatelse fra Finanstilsynet. Nærmere informasjon om oppgjørsforetaket fremgår av kjøpekontrakten eller gis før kontraktsinngåelsen.

Informasjon til kjøper

Formidlingsavtaler

Selgvia har en formidlingsavtale med Gjensidige og HELP og kan motta provisjon.

Tinglyste servitutter og heftelser

Eiendommen overtas med de tinglyste servituttene, rettighetene og forpliktelsene som fremgår av grunnboksutskriften og salgsdokumentene.

Dette kan blant annet omfatte bestemmelser om vei og adkomst, vann- og avløpsledninger, reparasjon og vedlikehold av ledninger, bebyggelse, gjerder og andre bruks- eller råderettsbegrensninger. Slike servitutter følger eiendommen og slettes normalt ikke i forbindelse med salget, med mindre annet er uttrykkelig opplyst.

Din selger

Madelen Nordli

SELGER

Telefonnummeret til selgeren står i annonsen på FINN.

VEDLEGG

Vedleggene følger etter denne siden.

- Tilvalgsavtale side 19
- Forslag Driftsbudsjett side 23
- Regulering · 1 av 2 side 24
- Regulering · 2 av 2 side 28

Signing Information

106-H1001 Tilvalgsavtale.pdf

Name:	Method:	Time:
Soleng, Bengt Kjetil	BANKID	2025-10-09 12:29:40

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document ID:b6048fdb-49ef-4079-a0bd-d730b1d2a1ec

Kunde:
HTH
HTH Prosjektavdeling
Strømsveien
0668 Oslo

TILVALGSAVTALE

Nr.: PR438009

OSLO, 04.10.2025

Tilvalgsavtale vedr.: 106-H1001 Tilvalgsavtale , Pilar Bjerke , Soleng

Prosjektnr: 52333

Signatur på denne avtale er bekreftelse på at tilhørende bestilling og tegninger er forstått

	Eks. Mva	Mva	Total
TILVALG:			
HTH KJØKKEN PR438008 datert: 04.10.25	**72.650,00**	**18.162,50**	**90.812,50**
HVITEVARER PR438000 datert: 04.10.25	**30.204,00**	**7.551,00**	**37.755,00**
STANDARD FRATREKK:			
FRATREKK KJØKKEN	**-58.387,00**	**-14.596,75**	**-72.983,75**

Kjøkken: Lyst konsept med endringer
Modell: 28 Stockholm
Synlige sider, tilpasninger og sokkel leveres i farge: Stockholm
Skrogforkanter: Hvit farge
Takoppforing leveres i farge: Ingen - Gipskasse fra entreprenør
Grep underskap/høyskap: Line Børstet Sort 20 cm
Grep overskap: Ingen
Overskap: D-overskap (70,4cm) m/2 hyller. Hvit underside.
Belysning: Led Gripelist under overskap, NB! ikke på hjørneskap
Veggpanel: Laminat 652 Sandsten, 12mm tykkelse, høyde 15 cm
Skuffeseksjoner: Lux-skuffer og demping.
Tilbehør: bestikkinnlegg i plast

Benkeplate:Laminat 652 Sandsten, 2cm tykkelse m/F32 forkant
Vask: Franke SRX 210-50TL, 1 kum i stål, overmontert i benkeplaten.

Vi gjør oppmerksom på at matte overflater krever mer vedlikehold.

Høyde kjøkken 2112 mm fra ferdig gulv (topp overskap og høyskap)

Blandebatteri og ventilator leveres ikke av HTH

Ventilator: leveres ikke av HTH

Hvitevarer:
Tilvalg: Hvitevare pakke GOD - Stekeovn, platetopp, induksjonstopp og kombispa

Hvitevarer som ikke inngår i leveransen, blir verken tilpasset eller montert av HTH Prosjektavdeling.
Det er kundens ansvar å sørge for at eventuelle hvitevarer som kjøpes etter overtakelse av boligen, passer til kjøkkeninnredningen levert av HTH.

Bad:

Document ID:
b6048fdb-49ef-4079-a0bd-d730b1d2a1ec

Beskrivelse	Total

Modell: Glatt Hvit
Synlige sider og forkanter: Hvit
Skuffer: Lux med demping, utskjæring for rør i skuffer
Vask: Heldekkende Lava i Nordic white, matt utførelse.
Grep: Line Børstet Sort 20 cm
Overskap/speil: Speil med integrert LED-lys i lik bredde som innredning, H:75 cm

Garderober:

Varslet påslag fra entreprenør/byggherre; 12% på alle tilvalg er inkludert i denne avtalen.

Vi tar forbehold om skrivefeil, og om at det kan komme avvik på nedkassinger fra tak og utforinger opp mot signerte tegninger.

Summer fra Kvalitetssikringsskjema er ikke inkludert i denne avtalen.

Samtykke:
Jeg godtar samtidig at mine opplysninger kan brukes i forbindelse med mottak av informasjon på e-post, pr. post, telefon og SMS.

Hvis ikke du ønsker dette, sett kryss her ☐

Netto eks.mva	**44.467,00**
Påslag - entrepre./utbygger	**5.336,04**
Mva.(25%)	**12.450,76**
Total	**62.254,00**

OBS! HTH gjør oppmerksom på at endringer av teknisk/byggteknisk art kan medføre ekstra kostnader fra bl.a. elektriker og rørlegger. Dette er utenfor vår kontroll.
Etter oppmåling på byggeplass kan det bli nødvendig med tilpasninger av skapbredder/dybder (+/- 10cm) opp mot signert avtale. Dette får ingen priskonsekvens. Ved større endringer vil dere bli kontaktet.
Hvis en kjøkkenmodell utgår så vil dere bli kontaktet for valg av ny front. Om et produkt eller hvitevare utgår fra sortimentet så erstattes varen av en tilsvarende eller bedre modell.
Avtalen må være signert/digitalt godkjent for at den skal være gyldig, ellers vil standard bli levert. Bestilte og leverte varer tas ikke i retur.

Med vennlig hilsen
HTH Prosjektavdeling AS

OSLO /

Anne-Lise Bonde Carlsen

Godkjent av leilighetskjøper

Document ID:
b6048fdb-49ef-4079-a0bd-d730b1d2a1ec

106-H1001 Tilvalgsavtale.pdf

Name	Date
Soleng, Bengt Kjetil	**2025-10-09**

Document ID

b6048fdb-49ef-4079-a0bd-d730b1d2a1ec

Identification

bankID Soleng, Bengt Kjetil

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

PILAR BJERKE BRL - FORSLAG DRIFTSBUDSJETT NORMALT DRIFTSÅR

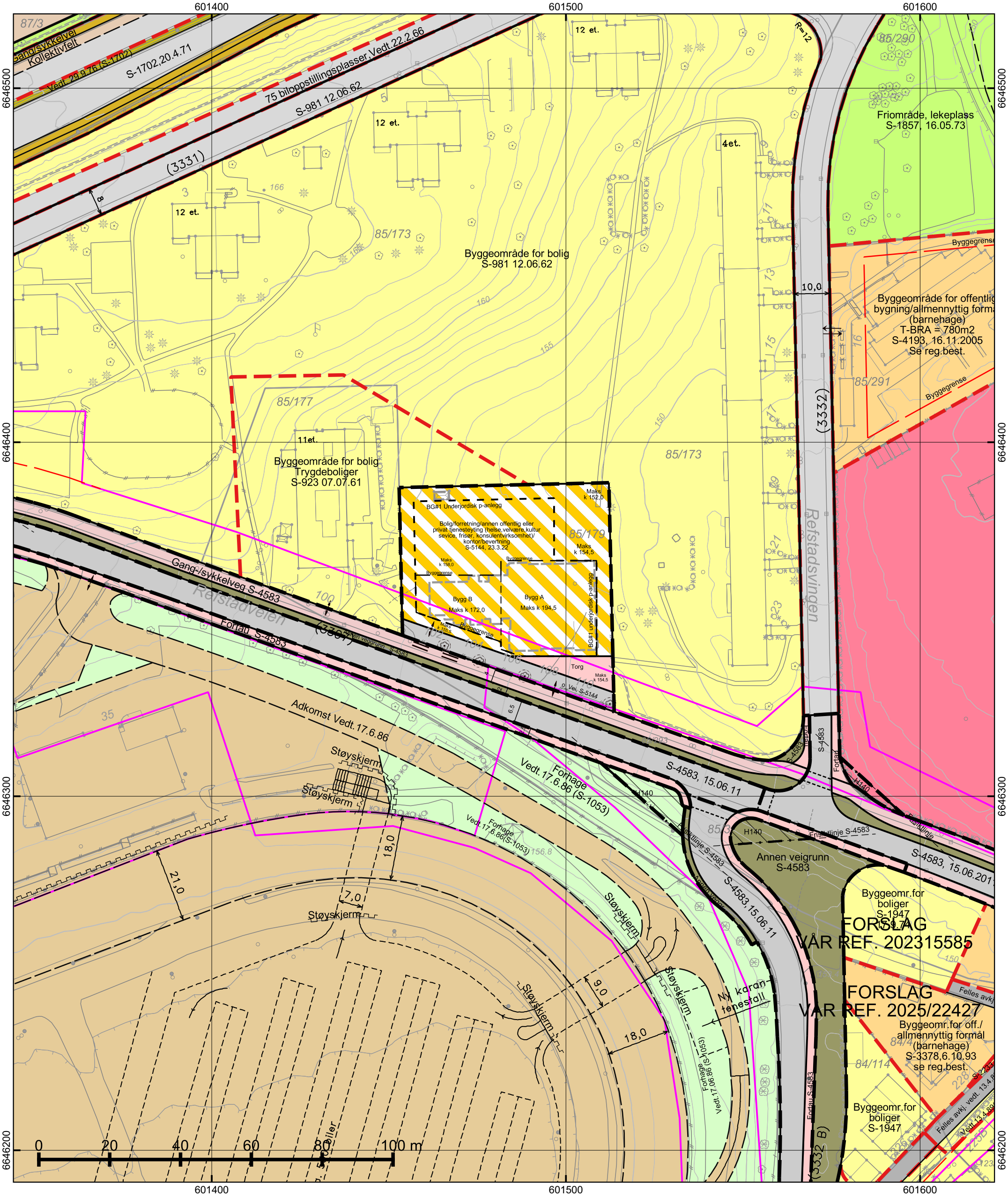
DRIFTSINNTEKTER		Sum	*Kommentar*
Innkrevde felleskostnader		11 785 000	
	3600 Innkrevde felleskostnader brøk (1)	2 816 000	
	3600 Kapitalkostnader (2)	7 940 000	Rentekostnader år 0-10, se finansieringsplan for beløp avdrag
	3600 Fjernvarme (4)	845 000	Se konto 628
	3600 Kabel-TV/Internett (3)	184 000	Se konto 6607
Andre inntekter		0	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 785 000**	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		15 000	
Styrehonorar		105 000	
Revisjonshonorar		10 000	
Forretningsførerhonorar		122 000	
Konsulent og forvaltn.tjen		10 000	
Drift og vedlikehold		0	
Forsikringer		58 000	
	7501 Forsikring bygninger	0	
	7504 Premie sikringsordning	58 000	GBF
Festeavgift		0	
Kommunale avgifter		0	
Kostnader sameie		2 140 000	
	487 Kostnader Pilar Bjerke sameie	2 140 000	
Energi / fyring		845 000	
	620 Elektrisk energi	0	
	628 Fjernvarme	845 000	Individuell avregning
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		184 000	
	6607 Kabel-TV-anlegg/internett	184 000	
Andre driftskostnader		10 000	
	655 Driftsmaterialer	10 000	
	674 Vaktmestertjenester og renhold	0	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	
	678 Snørydding og gressklipping	0	
	689 Andre kontorkostnader	5 000	
	694 Porto	1 000	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		0	Lovkrav i borettslagsloven
	648 Diverse leiekostnader	0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		0	Lovkrav i borettslagsloven
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 506 000**	
DRIFTSRESULTAT		**8 279 000**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		2 000	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	2 000	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader renter lån		7 940 000	
	295 Renter lån	7 940 000	Rentekostnader år 0-5
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**-7 938 000**	
ÅRSRESULTAT		**341 000**	
DISPONIBLE MIDLER			
Årsresultat		341 000	
Avdrag lån		0	Avdragsfritt år 0-5, se finansieringsplan for avdrag fra år 6
ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**341 000**	

		Kommentar	
Forutsetninger:			
Antall leiligheter	70		
Areal totalt for Bolig (BRA)	4 693		
Felleskostnader:			
1 - Felleskostnader	50	pr kvm pr mnd	
2 - Kapitalkostnader	Se finansieringsplan		
3 - Digital-Tv/bredbånd	219	pr leil pr mnd	OBOS OpenNet
4 - Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann)	15	pr kvm pr mnd	
Lån:			
Årlig rentesats	3,30 %	estimert	
Låneperiode i antall år	40		
Lånebeløp	*kr 240 600 000*		
Avdragsfri periode	5		

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan
endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
Avdragsfritt lån første 5 år. Rentesatsen er fra tilbud gitt av OBOS Banken 17.10.2022.

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS 24.10.2022

BESKYTTET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2026
Bruker: FME
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153789/ 86527632
Adresse: Refstadveien 102
Gnr/Bnr: 85/179
Deres ref.:
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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

41 - Turvei/skiløype
43 - Anlegg for lek og opphold
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
78 - Forhage
110 - Bolig m.tilh. anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
162 - Skole m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Byggegrense
Frisiktlinje
Regulert fotgjengerfelt
Regulert stoyskjerm
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring
Stenging av avkjørsel
Avkjørsel
Eksisterende tre som skal bevares

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2010 - Veg
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2013 - Torg
2015 - Gang-/sykkelveg
2019 - Annen veggrunn - grøntareal

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynGrense

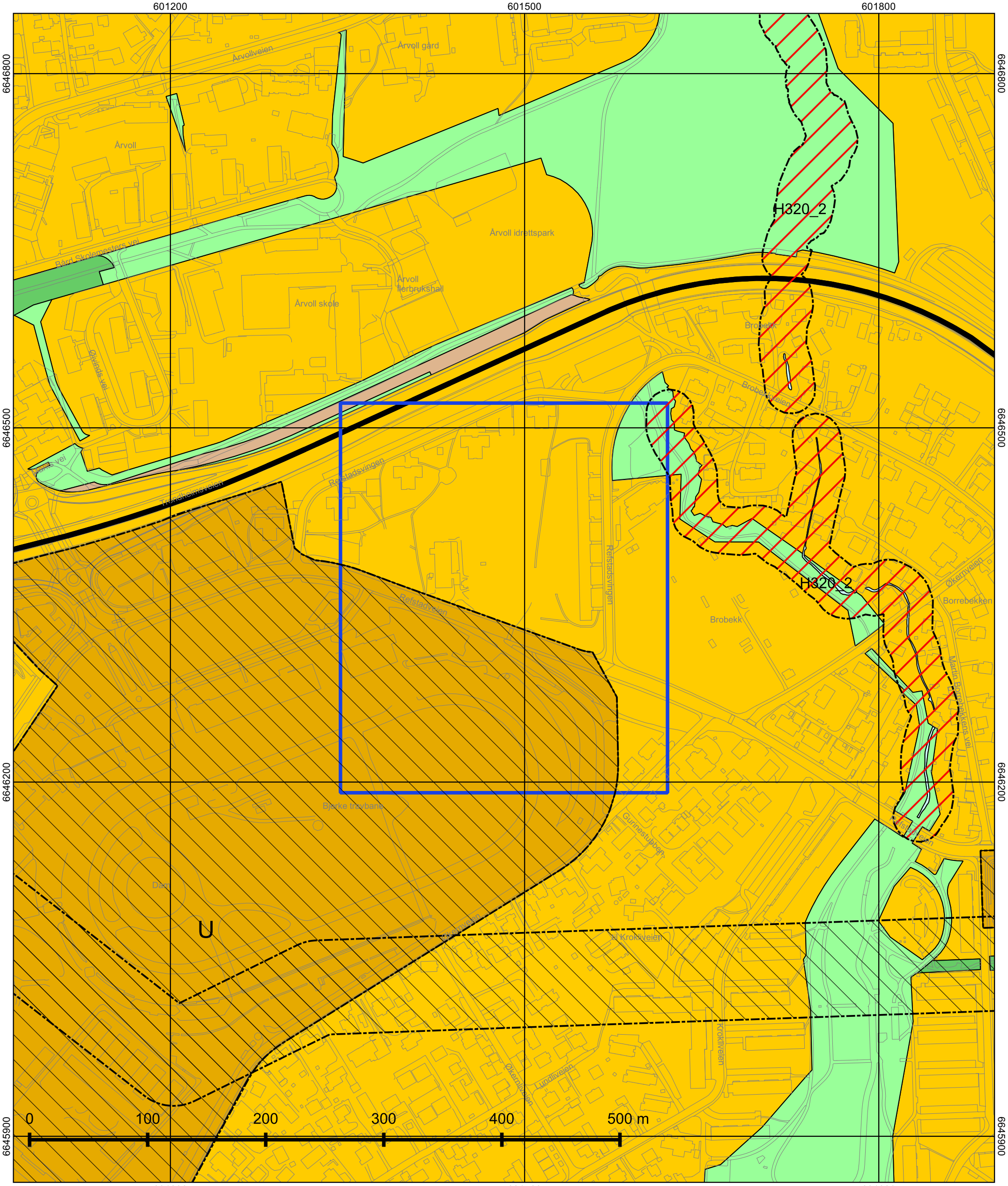
RpSikringSone

RpSikringGrense

70 - Felles avkjørsel
311 - Annet veiareal
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153789/86527632
Deres ref.:

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.

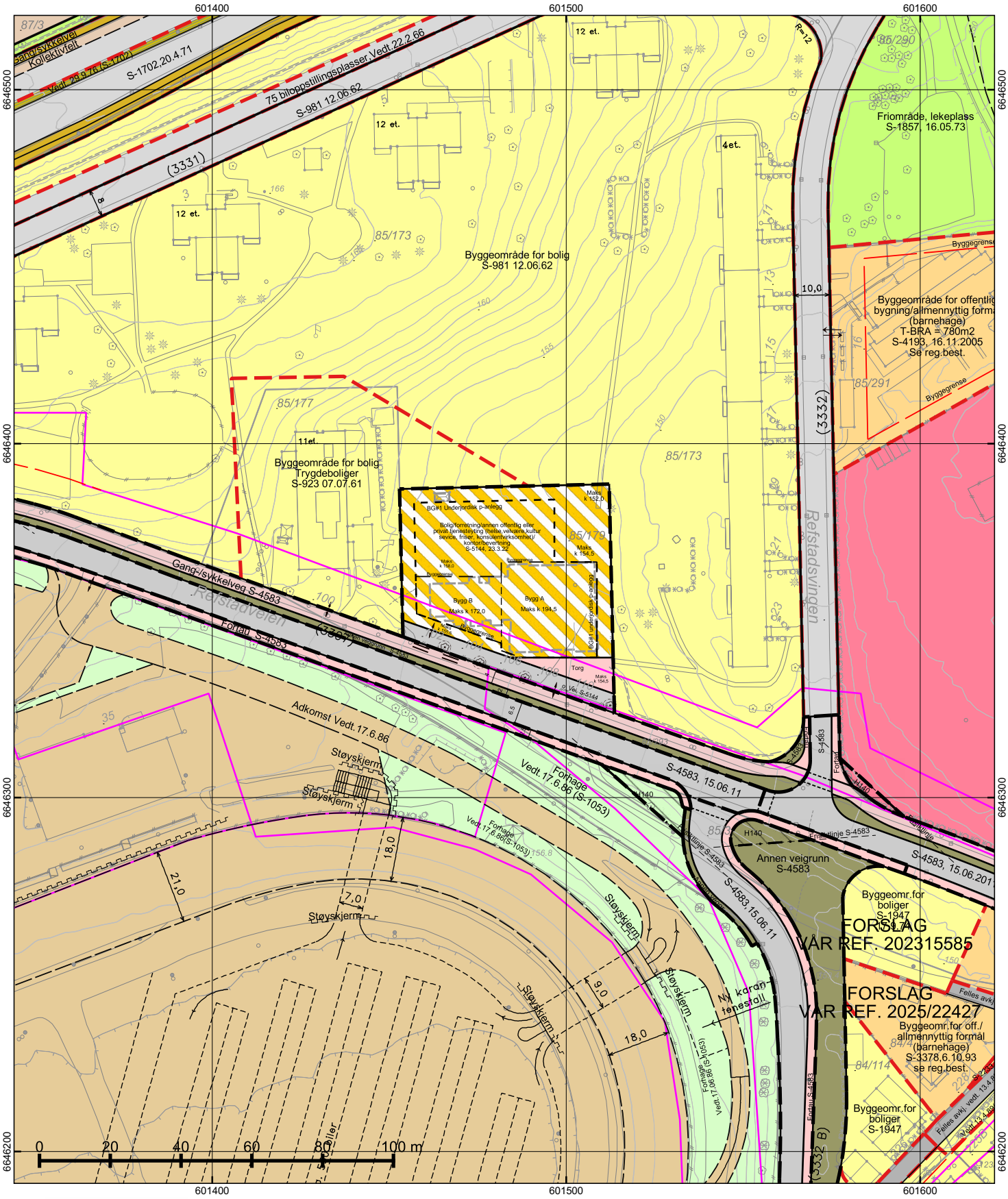
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

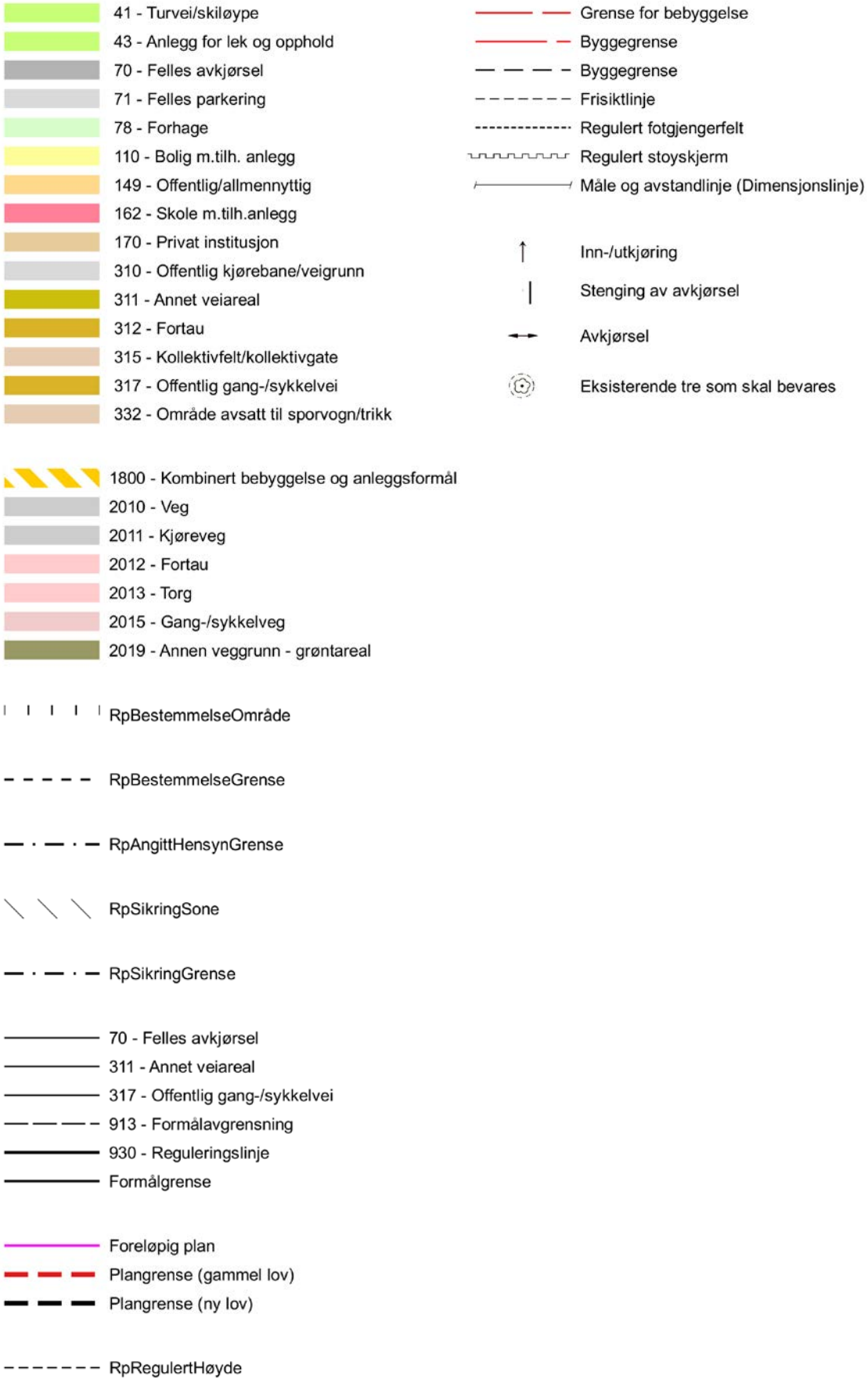
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

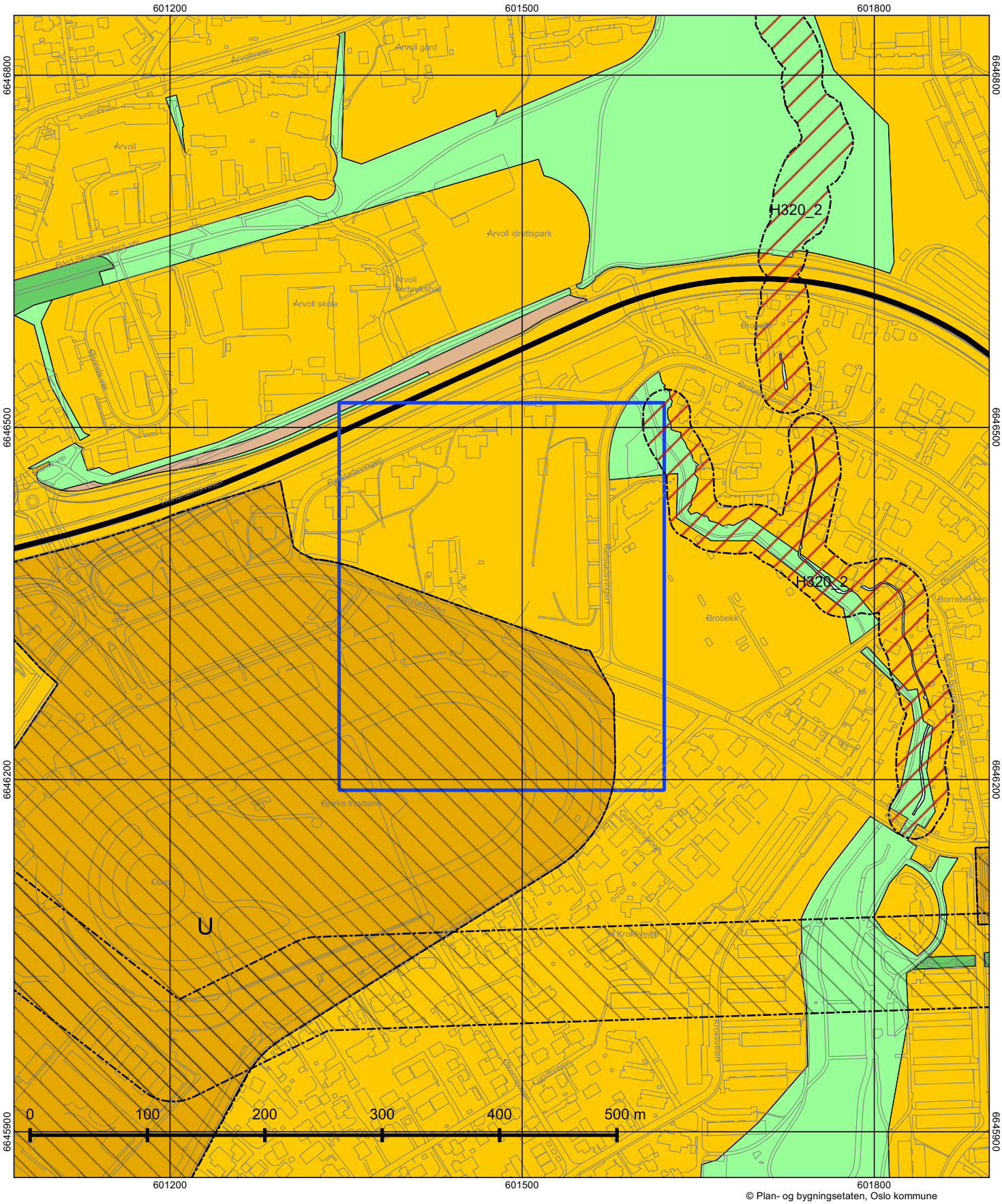
PlottID/Best.nr: 153789/ 86527632
Adresse: Refstadveien 102
Gnr/Bnr: 85/179
Deres ref.:
Kommentar:

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153789/86527632
Deres ref.:

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

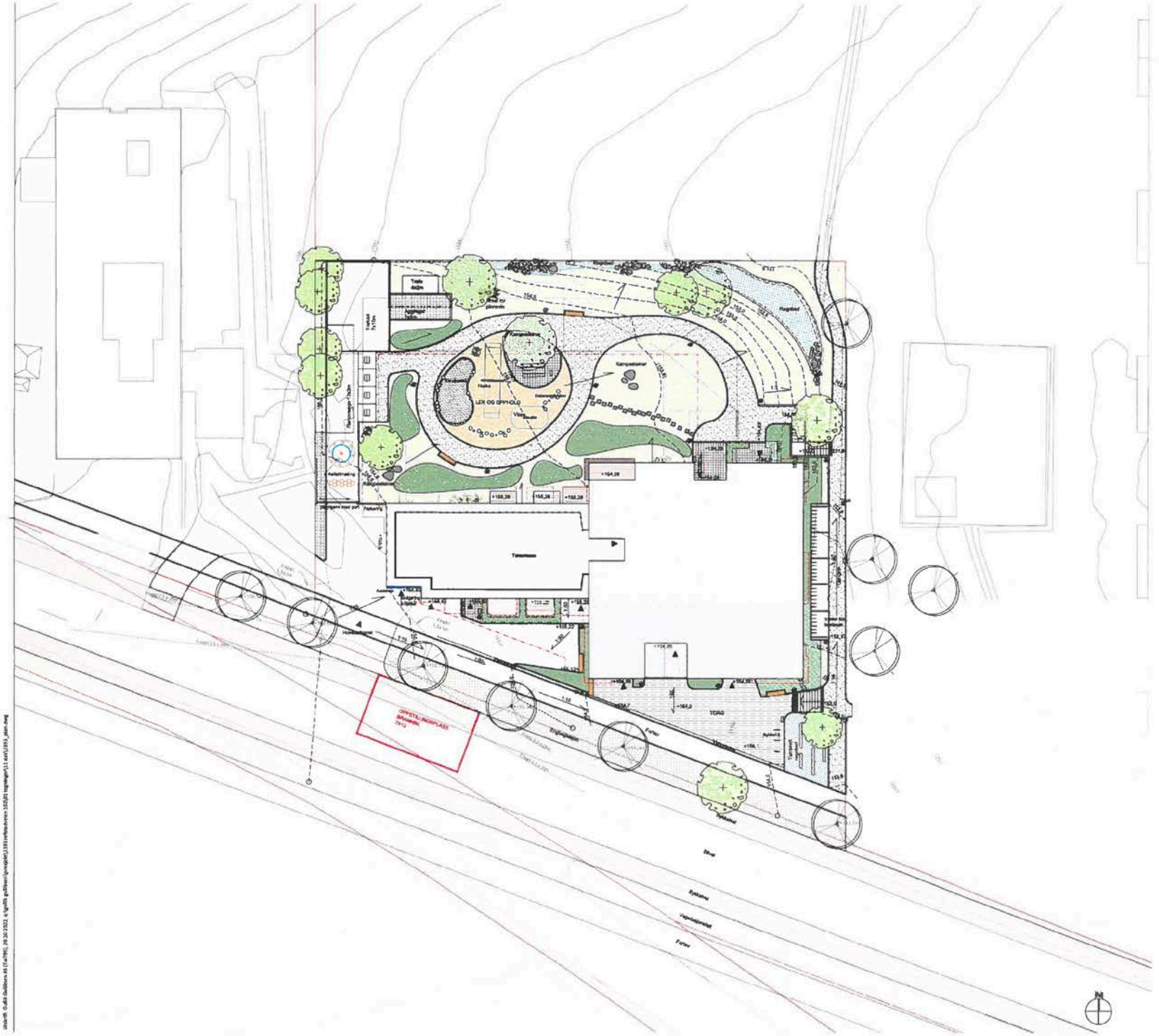
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Planavgrensning
- Kjeller
- Takutstikk/balkong
- Nye koter 0,5m
- Eksisterende koter - 1,0m
- Nye punkthøyder
- Eksisterende punkthøyder
- Fallpiler
- Inngang
- Bygg
- Acoustin
- Takutstikk/ balkong
- Støyskjerm
- Rekkverk
- Mur
- Kantstein
- Håndlpipere
- Eksisterende tre
- Nytt tre
- Vegetasjonsfelt med busker og stauder
- Klatreplanter
- Hekk
- Regnbed/overvannsfelt
- Engvegetasjon
- Gress
- Bark
- Grus
- Sand/stabsand
- Asfalt
- Grassarmering
- Betongheller
- Betongheller torg
- Trediekke
- Lysmast
- Pullert
- Sluk
- Benker
- Nedgravd renovasjon
- Avfallsbeholdere

Merknad

A	31.08.22	Anbudsgrunnlag	KKO	HS
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Tegn.	Kontr.

Oppdragsgiver: Stor Oslo Eiendom AS Dronning Eufemias gate 16, Bjørvika	Fase: Forprosjekt
Prosjektnavn: Refstadveien 102	Prosjektnr.: 2393
Tegningsnavn: Landskapsplan	Målestokk: 1:200/ A1, 1:400/ A3
	Dato: 6.07.22
	Tegn.: KKO
	Kontr.: HS
Koordinat- og høydesystem	
Tegn.nr.: L_201	Rev.: A

LANDSKAPARKITEKTER