

Pilestredet Park 22

2 soverom | 63 kvm | Selveierleilighet



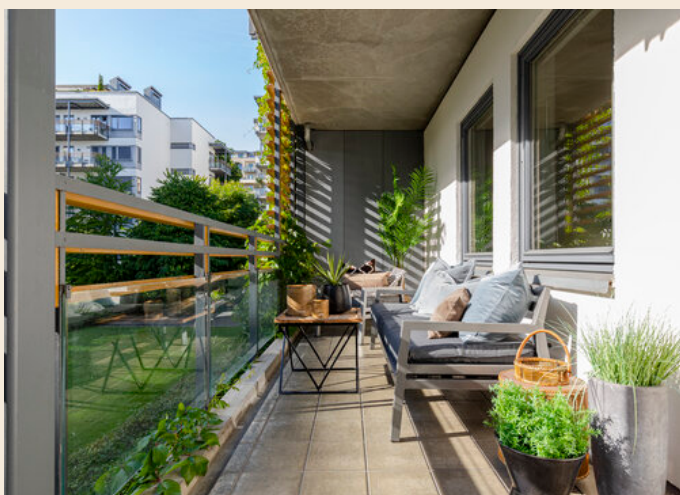


Velkommen til

Pilestredet Park 22

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Lekker 3-roms hjørneleilighet m/solrik, vestvendt balkong - Usjenert mot frodig park -Heis -Garasje*- Felles takterrasse

Prisantydning	7 650 000,-
Omkostninger	192 630,-
Totalpris	7 842 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 740,-
BRA-i	63 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2003
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Pilestredet Park 22 er en lys og ettertraktet 3-roms hjørneleilighet med gjennomtenkt planløsning og heisadkomst til leilighetsplan. Leiligheten har en lys stue med utgang til en romslig balkong på hele 13 kvm, med gode solforhold og vendt mot en rolig, grønn bakhage. Eiendommen ligger fredelig til i parkområdet, bak Rikshospitalets gamle murer, i en urban og attraktiv bydel med umiddelbar nærhet til byens mange fasiliteter.

- Attraktiv hjørnebeliggenhet
- Tilbaketrukket og rolig mot frodig parkområde
- Muliget for garasjekjøp
- Trappefri adkomst, heis til leilighetsplan
- Praktisk innvendig bod
- Stor, felles takterrasse med sol hele dagen
- V.vann, fying, kabel-tv og bredbånd inkl.
- Trikk/buss/t-bane/ tog rett i nærheten
- Disp. bod
- Innendørs sykkelparkering

Tyder





Boligen ligger i byggets 2. etasje og har heisadkomst.



Rause vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lun og trivelig atmosfære.

Lys og romslig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet.











Boligen har balansert ventilasjon og varmtvann/fyring er inkludert i felleskostnadene.



Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen.

Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

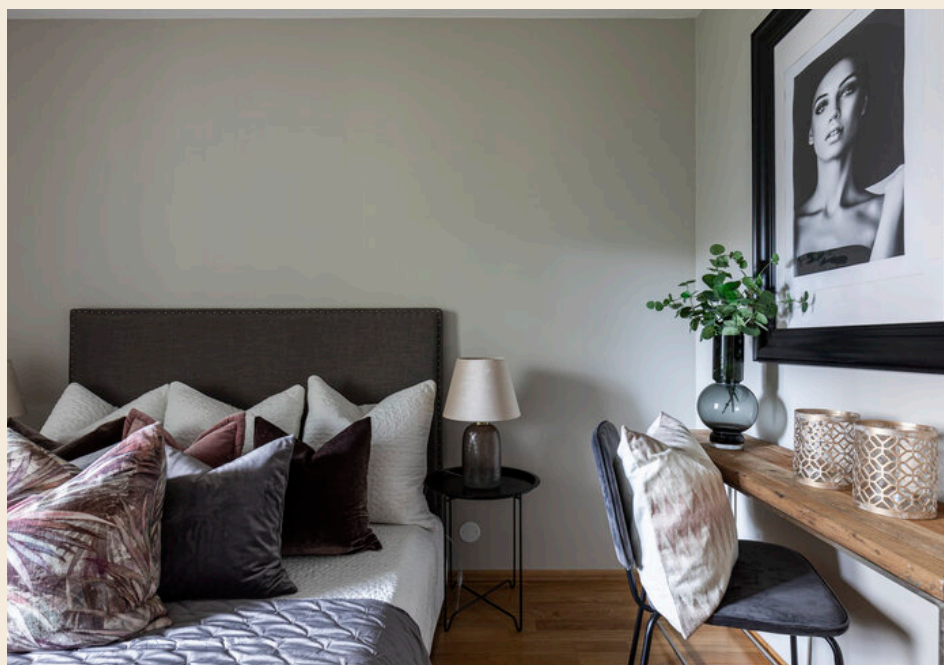








Leilighetens hovedsoverom er av god størrelse, innredet med et stort garderobeskap.



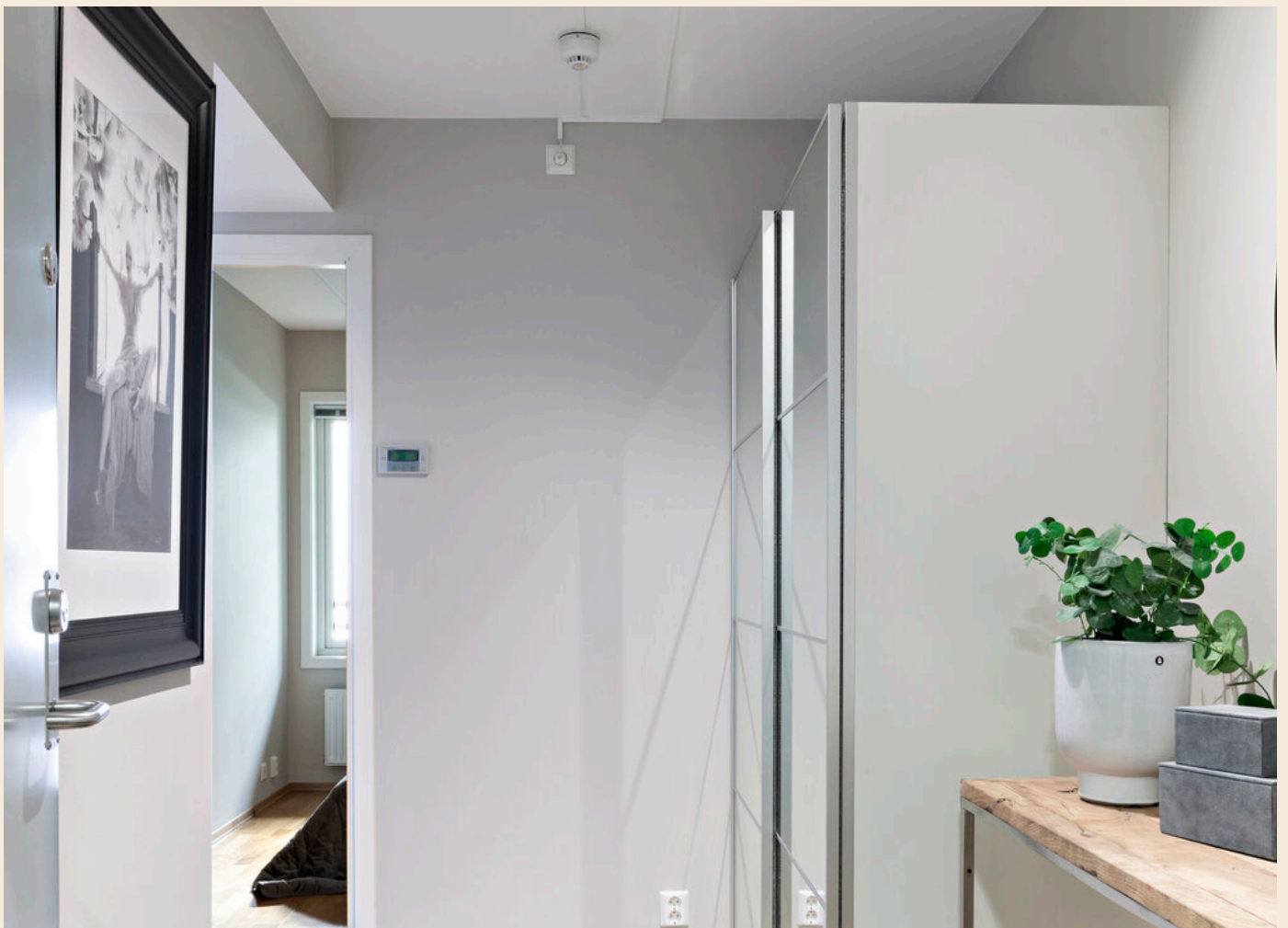
Det er ellers god plass til dobbeltseng, eller annet ønsket møblering.

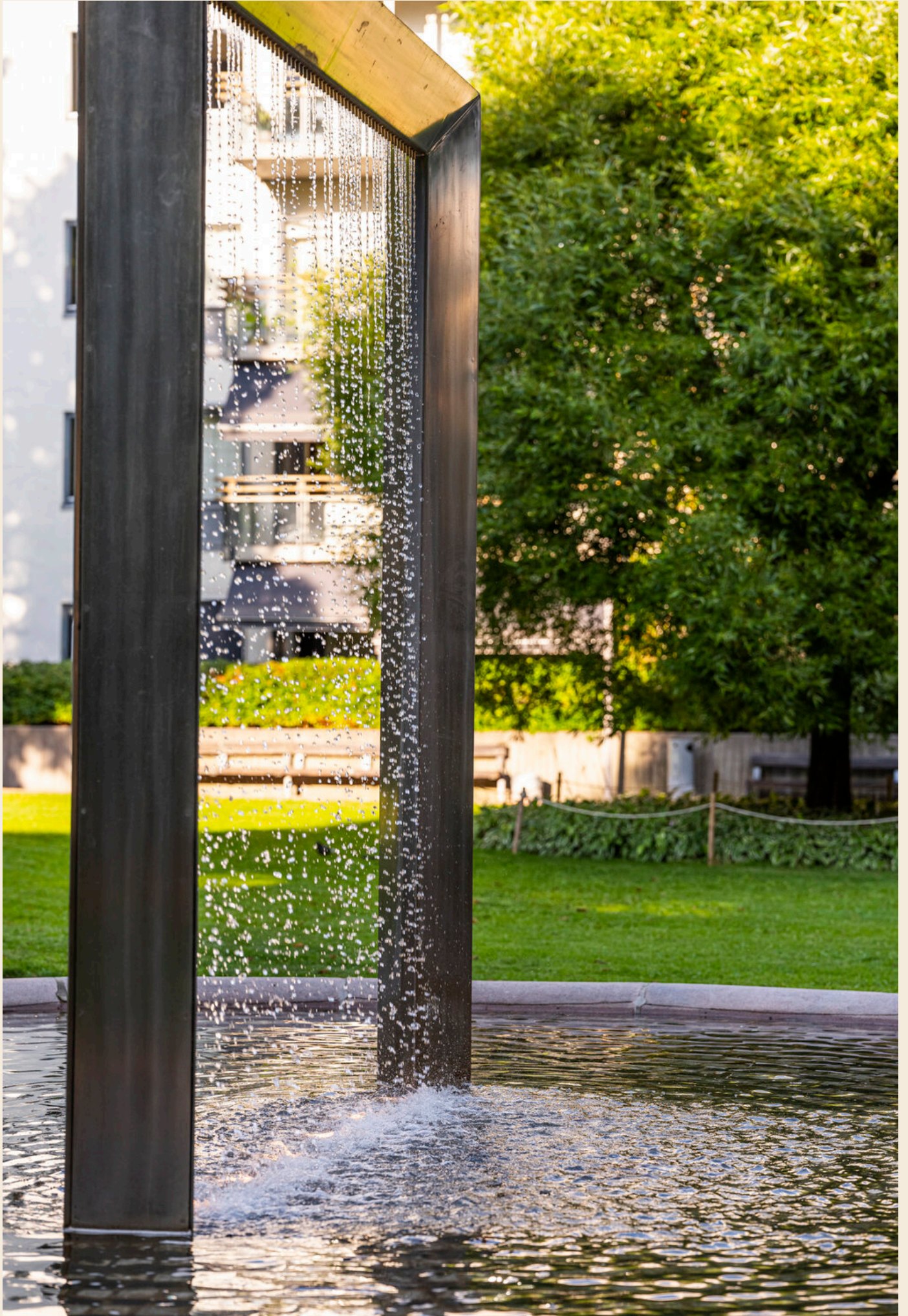


















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0054/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Pilestredet Park 22, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 930, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ragnhild Remøy
Odd Arvid Lange

Kjøpesum og omkostninger
7 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
191 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

192 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
205 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 842 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 855 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
2

Antall soverom

2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bad, Bod.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 13 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og ønsker deg velkommen med en romslig entré/gang som gir et godt førsteinntrykk og gode løsninger for oppbevaring, blant annet i skyvedørsgarderobe. Videre åpner boligen seg opp mot en lys og innbydende stue- og spisestue i delvis åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en luftig og sosial atmosfære – velegnet både til hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 13 kvm med gode solforhold. Leiligheten har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med to romslige soverom, et lyst og helfliset bad, samt en praktisk innvendig bod som i dag benyttes som walk-in closet, men også egner seg godt for ekstra oppbevaring. Heisadkomst til leilighetsplan gir enkel og komfortabel adkomst og bidrar til en tilgjengelig og praktisk hverdag.

Annet:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3 kvm, samt tilgang til felles låsbar sykkelbod.
Mulighet for kjøp av garasjeplass.

Entré/gang:

Leiligheten har heisadkomst til leilighetsplan, og inne blir du ønsket velkommen av en lys og romslig entré/gang som gir et svært godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har parkett på gulv og gråmalte vegger, og byr på gode løsninger for oppheng av yttertøy og praktisk oppbevaring. En romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar samtidig til en luftig romfølelse. Det er også installert callinganlegg. Tak og vegger i alle rom ble nymalt i 2020 i delikate og tidsriktige fargetoner, noe som gir leiligheten et helhetlig og velholdt preg.

Stue/spisestue:

Leiligheten har en lys og luftig stue-/spisestue i delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Planløsningen gir effektiv arealutnyttelse og skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spiseplass, og rommet lar seg enkelt innrede med flere naturlige soner.

Gulvet er belagt med nyslipt, lys parkett, og veggene er holdt i delikate gråtoner. Store vindusflater på to sider slipper inn rikelig med dagslys og gir svært gode innvendige lysforhold, samtidig som de bidrar til en lun og trivelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 13 m², som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på sommerstid.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en stor, overbygd balkong på ca. 13 kvm med støpt dekke og elegant glassrekkverk. Balkongen har vestvendt beliggenhet, som gir gode solforhold på ettermiddag og kveld, og tilbyr et fint utsyn mot det felles, rolige og idylliske parkområdet. Dette er en perfekt forlengelse av stuen på varme sommerdager, ideell for avslapning, måltider ute eller hyggelige sammenkomster.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en lys innredning med hvite, glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og glassmosaikkfliser over benk. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp og ventilator, i tillegg til nyere kjøleskap og oppvaskmaskin. I 2015 ble fronter, benkeplate, vask, kran og fliser oppgradert. Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og velholdt, med gode arbeids- og oppbevaringsmuligheter.

Hovedsoverom:

Leilighetens hovedsoverom er av god størrelse, innredet med et stort garderobeskap. Det er ellers god plass til dobbeltseng, nattbord eller annet ønsket møblering.

Soverom II:

Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med to soverom. Soverom nummer to har god plass til seng, kommode og øvrig møblering etter behov, og egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:

Lyst og romslig flislagt bad med varmekabler i gulv. Rommet har dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og ny baderomsinnredning med nedfelt servant og slette fronter. Over servanten er det et stilrent speil integrert i flisene, som gir et helhetlig og ryddig uttrykk. Badet har også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør det både praktisk og funksjonelt.

Felles takterrasse

Den flotte takterrassen har heisadkomst fra leilighetsplan og byr på luftig utsikt over byens tak. Her er det sol fra morgen til kveld, og terrassen eger seg både for sosiale sammenkomster med familie og venner, og for rolige stunder i solen på late dager.

Innvendig bod:

Det er ellers god oppbevaringsplass i innvendig bod/walk in closet og i disponibel bod i kjeller på ca. 3 kvm.

Standard

Dette er en lys og stilren 3-roms hjørneleilighet som har blitt jevnlig oppgradert de senere årene. Kjøkkenet ble pusset opp i 2015 med ny benkeplate, fronter, vask, kran og fliser over benk. Tak og vegger i alle rom ble nymalt i 2020, og samtlige karmen er malt i senere tid. Det er skiftet to innvendige dører, og det medfølger i tillegg tre nye dører som i dag står lagret i boden, herunder lyddør til bad, klare for utskifting. Alt elektrisk anlegg, med unntak av bad, ble oppgradert av forrige eier. Gulvene er nyslipte og fremstår med en lys og tidsriktig parkett. Det er installert eksklusive plisségardiner som kan justeres både ovenfra og nedenfra, noe som gir fleksibel lys- og innsyns kontroll. Videre er baderomsinnredningen skiftet, og leiligheten har fått nytt kjøleskap og ny oppvaskmaskin. Styringssystemet for varmeanlegget er oppgradert, og det er montert spotter i taket i stuen, noe som gir et moderne og behagelig lysmiljø.

Leiligheten ligger i boligbygg fra 2003. Normalt holdt leilighet med standard fra byggeår. Det er gitt TG2 på visse punkter i leiligheten. Det er gitt TG3 på utstyr for sanitærinstallasjoner. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:

TG 0/1: 10

TG2: 10

TG3: 1

TG IU: 1

Tekniske rom:

Kjøkken:

Kjøkken fra byggeår med lys innredning og slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Opplegg for

oppvaskmaskin. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen.

Bad:

Lys bad fra byggeår (2003) med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, og innfliset speil over servant. Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin. Veggfestet klosett.

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Fliser på gulv.

Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Fliser på bad.

Tak: Nedsenket himling med sparklet og malte plater i deler av entré. Himlingsplater i bod. Malte betongelementer for øvrig.

Tekniske installasjoner:

- Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Luftespalte med lufttilførsel under dører.
- Ventilasjonsaggregatet er montert i bod.
- Fordelerstokker er montert i bod.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Avløpsrør i plast.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er plassert i bod.

Elektrisk anlegg:

- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i bod.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Diverse:

- Dørcalling.
- Himlingshøyder: ca. 2,20 m målt til nedsenket felt i entré. ca. 2,47-2,48 m målt i entré, stue, kjøkken og soverom.

Parkering

Selger eier i dag også en garasje plass i garasjeanlegget med direkte heisadkomst til leilighetsplan. Garasjeplassen kan kjøpes for kr 550 000,-. Garasjeplassen er tilrettelagt for etablering av elbillader. Eventuell ladeboks medfølger ikke og bekostes av kjøper.

Garasjeplassen er tilknyttet Pilestredet Park Garasjeanlegg, som er et ideelt sameie, ideell andel 1264/611480 av gnr. 508, bnr. 8 i Oslo kommune. Sameieandelen, med tilhørende rett til parkeringsplass, kan kun overdras til seksjonseiere eller borettslavere i Pilestredet Park nr. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38 og 39.

Eventuelt kjøp av garasje plass må avklares senest innen kontraktsmøte. Det påløper månedlige felleskostnader

for garasjeplassen, i tillegg til felleskostnader for boligen. Omkostninger og tinglysningsgebyrer knyttet til garasjeplassen kommer også i tillegg.

Det er ellers beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid – på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

Oppdagering i regi av nåværende eier:

- Malt alle karmen.
- Sliping av gulv (lysere parkett).
- Installert eksklusive "plisse" gardiner som kan trekkes opp/ned både ovenfra og nedenifra.
- Skiftet ut baderomsinnredning, nytt kjøleskap, ny vaskemaskin og oppvaskmaskin.
- Skiftet ut styringssystemet for varmeanlegget + montert spotter i taket (stuen).

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

15. oktober 2020

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Husker ikke navnet, men mulig jeg klarer å finne kvittering

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2003, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon. Fasader er delvis pusset og malt og delvis kledd med trepanel. Yttertak i flatt oppfaret betongdekke tekket med takpapp/folie. Felles trapper i betong. Etasjeskiller i betongelementer. Bygningen har

personheis.

Vinduer og dører:

- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmodstand.
- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2003.
- Dør med glassfelt mellom stue og entré. Profilerte innvendige dører for øvrig.
- Profilert innvendig dør til bad.

Balkonger, terrasser, og lignende:

- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 13 m².
- Fliser på dekke.
- Rekkverk i metallkonstruksjon med felter i herdet glass.
- Rekkverkshøyden er målt til ca. 103 cm.

Takstammens vurdering ved TG2:

Vinduer:

Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:

Balkongdør er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører:

TG 2 er gitt på grunn av fuktskader/svelling i bunn av dørblad.

Ventilasjon:

Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Luftespalte under dør til bad er noe smal. Døren kan justeres noe i høyden, og det anbefales derfor å heve døren for å bedre luftsirkulasjonen. Ventilasjonsaggregatet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for funksjonssvikt, som gir redusert luftsirkulasjon. Ventilasjonsaggregatet varsler også om behov for filterbytte. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales filterbytte, samt inspeksjon/service på anlegget. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Kjøkken:

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, enkelte løse håndtak, noe mugg/soppdannelse i fug i overgang mellom benkeplate og vegg, samt stedvis noe fuktskader/svelling. Det anbefales etterstramming av håndtak, samt rens av fuger.

Overflater på innvendige gulv:

TG 2 er gitt på grunn av alder, slitasje, noe fuktskader/svelling, noe glipper/sprekker i skjøter og stedvis noe knirk ved normal gange.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje:

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet ikke tilfredsstillende. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det ca. 20 mm og derfor mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er stedvis kraftig misfarging, samt noe rissdannelser og avskallinger i fuger, og stedvis noe misfarging på fliser. Det er funnet hulromslyd/bom under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd/bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd/bom i få fliser, og flisene virker foreløpig å ha godt feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje:

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er stedvis kraftig misfarging, samt noe rissdannelser og avskallinger i fuger. Det er funnet hulromslyd/bom under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd/bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd/bom i få fliser, og flisene virker foreløpig å ha godt feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje:

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, manglende håndtak på skuffer og noe fuktskader/svelling.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje:

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt noe mugg/soppdannelse i fug mellom servant og vegg. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for bl.a. lekkasjer, og det må påregnes at det kan oppstå behov for vedlikehold.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje:

Under befaringen var det konstant litt drypping i klosettet, og lyd etter kontinuerlig påfylling av sisternen. Dette kan tyde på defekt flottør, pakning e.l. i sisternen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimatet omfatter kun vedlikehold av sisternen med utbedring av forholdet.

Tilstandsvurdering - Ikke vurdert:

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av

energiattesten.

Oppvarming

Boligen oppvarmes med fjernvarme via radiatorer, og det er varmekabler på badet. Felleskostnadene inkluderer å-konto for varmtvann og fjernvarme, som avregnes årlig. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, som sikrer et godt inneklima.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke oversikt over løpende kostnader.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 740,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader i mnd: kr. 3.740,-

Herav:

Kabel-tv: kr. 506,-

Felleskostnader: kr. 3.234,-

Felleskostnader inkluderer: kommunale avgifter, forretningsførsel, TV og internett

Sameiet har en avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger har ikke bebodd eiendommen og har dermed ikke oversikt over faste løpende kostnader.

Kjøper må regne med faste løpende kostnader som for eksempel:

- Felleskostnader kr. 3.740,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.

- Strøm.

- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 825 462,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 7 301 846,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.

Velhaven Boligsameie, orgnr. 986505814

Om sameiet

Velhaven Boligsameie, orgnr. 986 505 814 består av 28 eierseksjoner. Forvaltning og drift håndteres av Pilestredet Park Økodrift (PPØ), som er et sameie bestående av 19 boligselskaper og 3 næringsselskaper. Velhaven deltar også i Pilestredet Park Utomhussameie, som administrerer felles utomhusområder mellom blokker i Pilestredet Park.

Foruten forefallende vedlikehold planlegges arbeid med følgende oppgaver i 2025:

- Tetting av terrassetak i seksjon 24
- Service på Villaventanleggene (forrige service var i 2015)
- Vedlikehold av perguladragere på takterrassen
- Installering av målere for ferskvannsforbruk i hver leilighet
- Forberedelse til reforhandling av internett og TV-løsninger (kontrakt med Telia undertegnet 2021/installasjon januar 2022).

Sameiet har en avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk.

Flyttegebyr kr. 1.094 faktureres kjøper ved innflytt. Dette skal dekke kostnader til dørskilt, postkasseskilt, endring av dørklokkeskilt og ajourføring av registre.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Sameiets styre skal skriftelig underrettes om alle eiendomsoverdragelser. Det følger med hver bruksenhet en håndbok om forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved eierskifte plikter selger å sørge for at erverver får overlevert håndboken.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet pr. 30.01.2026.

Ingen andel fellesgjeld registrert for seksjonen pr. 30.01.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 27 918,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 8 657. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 97 000. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er som hovedregel tillatt, forutsatt at det ikke er til ulempe for øvrige beboere eller seksjonsbrukere. Dersom det fremsettes gjentatte og dokumenterte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dyret dersom det påviselig er til sjenanse for andre brukere av eiendommen

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 85499378

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 531 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger attraktivt til i populære Pilestredet Park - et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Her bor du i rolige, grønne omgivelser midt i byen, med umiddelbar nærhet til både sentrumspuls, studiesteder, kollektivtilbud og et rikt utvalg av servicetilbud. Området kombinerer moderne byliv med parkpregede uteområder, hyggelige gangveier og arkitektur med særpreg, noe som gir en helt spesiell bokvalitet.

Aktivitet og fritid:

Pilestredet Park og nærområdet byr på svært gode muligheter for en aktiv og variert fritid. Like utenfor døren finner du grønne parkdrag, sitteplasser og hyggelige gangveier som inviterer til både rolige spaserturer og en joggetur i grønne omgivelser. St. Hanshaugen park ligger også i kort gangavstand, med store gressarealer, lekeplasser og fine treningsforhold året rundt. For den treningsslade finnes et bredt tilbud av treningssentre, yogastudioer og idrettstilbud i nærområdet. Bislett stadion, med løpebane og ishall, ligger i nærheten og gir gode muligheter for både organisert og egenstyrt aktivitet. Ønsker du kultur og byliv, har du kort vei til kino, teatre, kafeer og restauranter, samt et rikt utvalg av butikker. Dette gjør det enkelt å kombinere en aktiv hverdag med sosiale og kulturelle opplevelser rett i nærheten.

Servicetilbud:

Området rundt Pilestredet Park har et svært godt og variert servicetilbud som dekker det meste av daglige behov. I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol og andre nødvendige servicetjenester, samt hyggelige kafeer og spisesteder for både hverdag og helg. Kort vei til St. Hanshaugen, Bislett og sentrum gir ytterligere tilgang til et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre og spesialforretninger. Det er også nærhet til helse- og velværetilbud som legekontor, tannlege og treningssentre, noe som bidrar til en enkel og komfortabel hverdag. Med gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet er det dessuten rask og enkel tilgang til resten av byen og alle dens tilbud. Dette gjør beliggenheten både praktisk og attraktiv for ulike livssituasjoner.

Skoler og barnehager:

Leiligheten sokner til Møllergata barneskole, som ligger i gangavstand fra boligen. Videre går elevene videre til Fagerborg skole. Området har også et godt utvalg av barnehager, både kommunale og private, samt flere videregående skoler i nærmiljøet.

Offentlig kommunikasjon:

Beliggenheten i Pilestredet Park gir svært gode

kollektivforbindelser i alle retninger. I kort gangavstand finner du flere buss- og trikkeholdeplasser med hyppige avganger, som gjør det enkelt å komme seg raskt til både sentrum, Grünerløkka, Majorstuen og øvrige deler av byen. Nationaltheatret stasjon, med tog, flytog og T-bane, ligger også innen komfortabel gang- eller sykkelavstand, noe som gir effektiv forbindelse til resten av Oslo-området og Gardermoen. Den sentrale plasseringen kombinert med et godt utbygget kollektivnett gjør hverdagslogistikken smidig, enten du pendler til jobb, studier eller ønsker enkel tilgang til byens mange tilbud. Samtidig er området godt tilrettelagt for syklist og fotgjengere, med trygge gang- og sykkelveier i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligbygg, datert 12.09.2008.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens rominndeling, datert 09.11.2000.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter S-3619, datert 19.11.2977. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i

nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker i området:

St. Olavs gate 23 - ombygging, rehabilitering og tilbygg av kontorbygg

Saksnummer: 2025/09212 - Byggesak

Mottatt sak: 13.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201918825

Status: Under behandling

Pilestredet Park 29 - 37 og 30 - 36 - Bruksendring og ombygging av eksisterende høyblokk fra sykehusformål til boligformål - Tillegg til sak 199705060

Saksnummer: 2025/08532 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202313539

Status: Under behandling

Staffeldts gate 2 - 4 og Linstows gate 3 - 5 - Riving av eksisterende bolig- og kontorbygg, oppføring av nytt bolig- og undervisningsbygg, samt to nye tilbygg med 41 leiligheter - Normisjonskvartalet

Saksnummer: 2025/08342 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202458062

Status: Under behandling

Pågående plansaker:

St. Olavs gate 32 - Planforslag til politisk behandling

Saksnummer: 202218347 - Regulerings sak

Mottatt sak: 16.12.2022

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06914

Status: Saken er avsluttet

Frederiks gate 2 - Bestilling av oppstartsmøte - Nationalteatret på Tullinløkka

Saksnummer: 202451198 - Regulerings sak

Mottatt sak: 26.01.2024

Status: Saken er avsluttet

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen / garasje plass kan være konsesjonspliktig.

Dersom nødvendig er kjøper pliktig til å søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke evt. kostnader til konsesjonsgebyr.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/208/930/9:

30.01.2026 - Dokumentnr: 111892 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

12.12.2003 - Dokumentnr: 83568 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 62/1759

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-5

06.06.2003 - Dokumentnr: 34061 - Bestemmelse om

parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:508 Bnr:8

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo

kommune v/Plan- og bygningsetaten

Registrert i feil eiendom

Rettet etter tingl. §18

31.05.2023 Arkivref. 23/16528-2

20.06.2003 - Dokumentnr: 37428 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:933 Snr:1 - snr. 42

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:930

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2003 - Dokumentnr: 40773 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:508 Bnr:8

disp.rett til div.rom

Vederlagsfri rett til fundamentering og rørføringer samt adkomst til drift og vedlikehold.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:930

03.07.2003 - Dokumentnr: 40783 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:917

Rett til bruk av utenomhusareal samt drift og vedlikehold.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:930

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 93 750,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med digital salgsoppgave og bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- (inkl. 2 x visninger)

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 177 625,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. februar 2026

Megler

Sisilie Berg, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Pilestredet Park 22

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 491 lokalikjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	7 min ⚡ 0.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	11 min ⚡ 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min ⚡ 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	24 min ⚡ 2 km
Edvard Munch videregående skol...	5 min ⚡
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min ⚡ 0.4 km

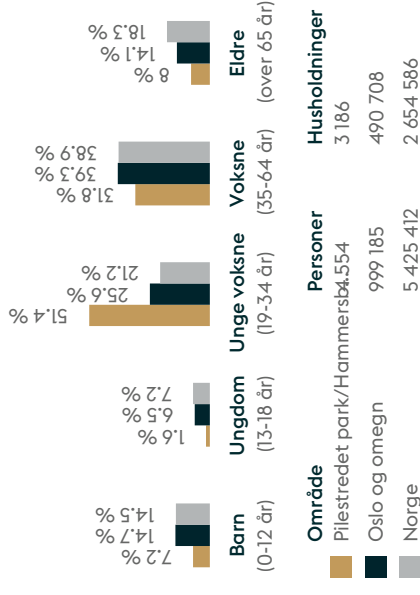
Offentlig transport

St. Olavs plass Totalt 9 ulike linjer	4 min ⚡ 0.3 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	4 min ⚡ 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min ⚡ 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min ⚡ 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min ⚡ 1.5 km

Barnehager

Frøbemanning	3 min ⚡
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min ⚡ 0.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

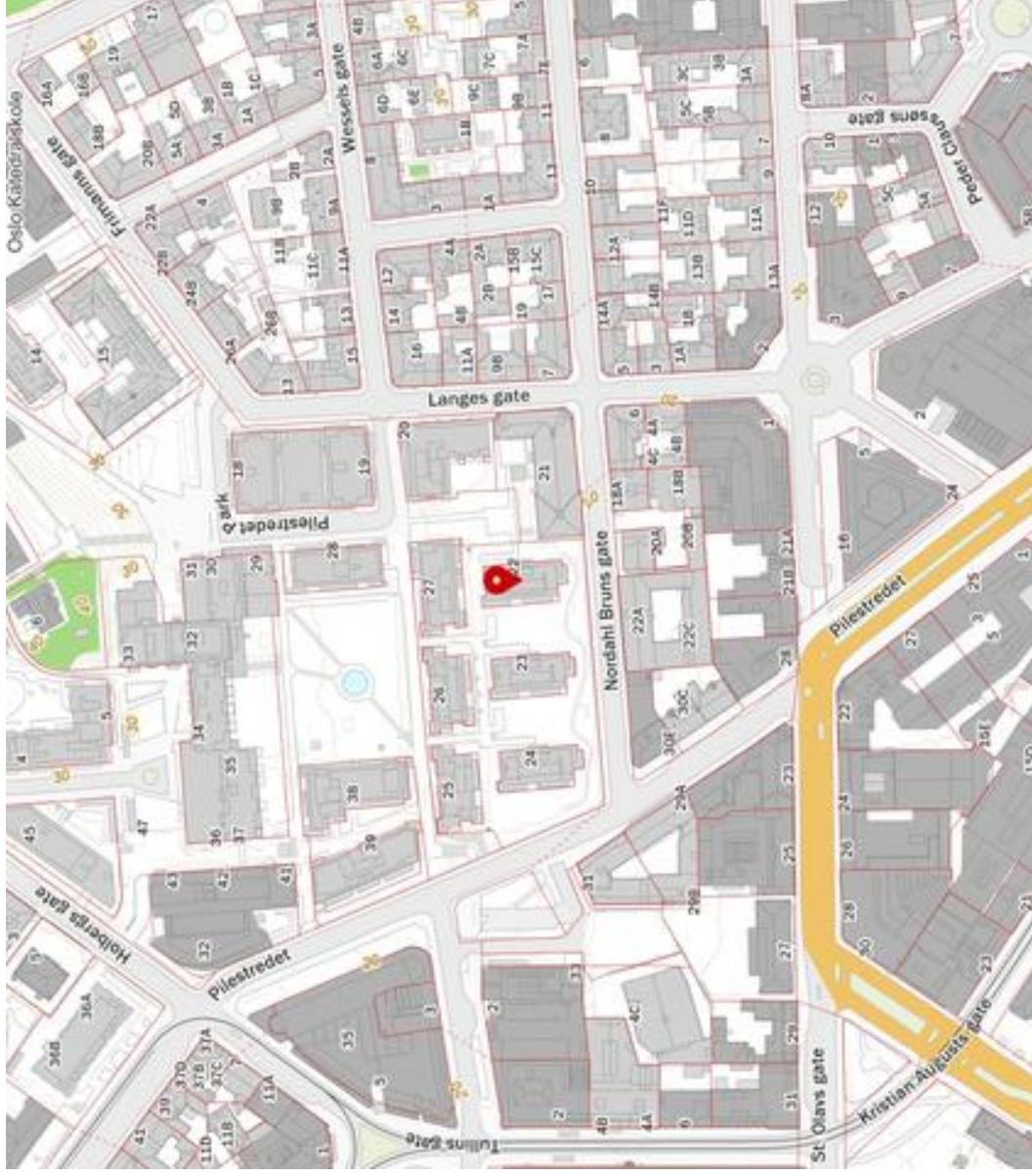
Sport

🏟️ Oslo katedralskole	5 min 🚶
🏟️ Stadion Sunniva	7 min 🚶
🏟️ Treningshuset	5 min 🚶
🏟️ SiO Athletica Centrum	7 min 🚶

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PILESTREDET PARK 22, 0176 OSLO

Gnr: 208 Bnr: 930 Seksjon: 9
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Michael Moe Askautrud

Dato befaring: 03/02/2026
Utskriftsdato: 10/02/2026
Oppdragsnummer: 98861
Referansenr:

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Hjørneleilighet i 2. etasje med balkong.

Standard

Normalt holdt leilighet med standard fra byggeår.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2003, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 0 - 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 0 - 10 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Ragnhild Remøy
 Takstmenn: Michael Moe Askautrud
 Befaring/tilstede: Leieboere: Ngoc Mai Thy Dao & Tuan Viet Pham, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 208 Bnr: 930 Seksjon: 9
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 531.8 m²
 Eierbrøk seksjon: 62 / 1759
 Hjemmelshaver: Ragnhild Remøy & Odd Arvid Lange
 Adresse: Pilestredet park 22, 0176 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/02/2026		Opplysninger gitt av eier på telefon.		
Egenerklæring	09/02/2026	Signert 29/01/2026	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	02/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2003

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
2. etasje	63	0	0	13
Sum bolig:	63	3	0	13
Sum BRA:	66			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon. Fasader er delvis pusset og malt og delvis kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg, tilknyttet forbruksvann og radiatorer.
- Bygningen har personheis.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider de siste fem år.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydnotstand.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2003.	
Tilstandsvurdering:	Balkongdør er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom stue og entré. Profilerte innvendige dører for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje, samt enkelte noe løse dørhåndtak. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilert innvendig dør til bad.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av fuktskader/svelling i bunn av dørblad.	TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betongelementer.	
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue, kjøkken og begge soverom. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovligheit.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 13 m ² . Fliser på dekke. Rekkverk i metallkonstruksjon med felter i herdet glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 103 cm.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Avløpsrør i plast. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er plassert i bod.	
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.	TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer i stue og soverom, tilknyttet felles varmeanlegg. Fordelerstokker er montert i bod.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen gjelder anlegget i leiligheten og er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Felles varmeanlegg er ikke vurdert.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Ventilasjonsaggregatet er montert i bod.	
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Luftespalte under dør til bad er noe smal. Døren kan justeres noe i høyden, og det anbefales derfor å heve døren for å bedre luftsirkulasjonen. Ventilasjonsaggregatet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for funksjonssvikt, som gir redusert luftsirkulasjon. Ventilasjonsaggregatet varsler også om behov for filterbytte. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales filterbytte, samt inspeksjon/service på anlegget. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra byggeår.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, enkelte løse håndtak, noe mugg/soppdannelse i fug i overgang mellom benkeplate og vegg, samt stedvis noe fuktskader/svelling. Det anbefales etterstramming av håndtak, samt rens av fuger.	TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder, slitasje, noe fuktskader/svelling, noe glipper/sprekker i skjøter og stedvis noe knirk ved normal gange.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Nedsenket himling med sparklet og malte plater i deler av entré. Himlingsplater i bod. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyder: ca. 2,20 m målt til nedsenket felt i entré. ca. 2,47-2,48 m målt i entré, stue, kjøkken og soverom.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørgarderobe med speilfronter i entré. Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom og i bod.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.</p> <p>Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i bod. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.</p> <p>Varmekabler er lagt i bad.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier, eier har ikke bebodd leiligheten, og har begrenset kjennskap til anlegget:</p> <ul style="list-style-type: none">- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.- Løses sikringene ofte ut? Ukjent, har ikke hørt om at det har vært noen problemer.- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ukjent, har ikke hørt om at det har vært noen problemer.- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ukjent.- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.
Tilstandsvurdering:	<p>Anlegget er fra byggeår, og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.</p> <p>For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget, og det er ikke kjent om det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter oppføring. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.</p> <p>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.</p> <p>Iht. forskrift til avhendingslova er det ikke gitt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.</p>

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	<p>Baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin) fra byggeår. Dokumentasjon er ikke fremvist.</p>
--------------	--

Våtromsgulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	<p>Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet ikke tilfredsstillende.</p> <p>Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.</p> <p>I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det ca. 20 mm og derfor mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.</p> <p>Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.</p> <p>Det er stedvis kraftig misfarging, samt noe rissdannelser og avskallinger i fuger, og stedvis noe misfarging på fliser.</p> <p>Det er funnet hulromslyd/bom under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd/bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd/bom i få fliser, og flisene virker foreløpig å ha godt feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.</p>
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	<p>Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.</p> <p>Det er stedvis kraftig misfarging, samt noe rissdannelser og avskallinger i fuger.</p> <p>Det er funnet hulromslyd/bom under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd/bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd/bom i få fliser, og flisene virker foreløpig å ha godt feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.</p>
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, manglende håndtak på skuffer og noe fuktskader/svelling.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt noe mugg/soppdannelse i fug mellom servant og vegg. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for bl.a. lekkasjer, og det må påregnes at det kan oppstå behov for vedlikehold.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett.
Tilstandsvurdering:	Under befaringen var det konstant litt drypping i klosettet, og lyd etter kontinuerlig påfylling av sisterne. Dette kan tyde på defekt flottør, pakning e.l. i sisternen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
	Kostnadsestimatet omfatter kun vedlikehold av sisternen med utbedring av forholdet.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 0-10 000,-

Hulltaking - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.
Tilstandsvurdering:	

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettinger:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lange, Odd Arvid	9578-5998-4-1040872	2026-01-29 18:58:09
Remøy, Ragnhild	9578-5998-4-1382187	2026-01-29 19:38:40



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0054/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Pilestredet Park 22, 0176 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Ragnhild Remøy, Odd Arvid Lange	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. oktober 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: O Forsikret i: O	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navnet, men mulig jeg klarer å finne kvittering.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgssoppgave, takstrappert, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0054/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Remøy, Ragnhild

Dato

2026-01-29

Navn

Lange, Odd Arvid

Dato

2026-01-29

Identifikasjon

 **bankID** Remøy, Ragnhild

Identifikasjon

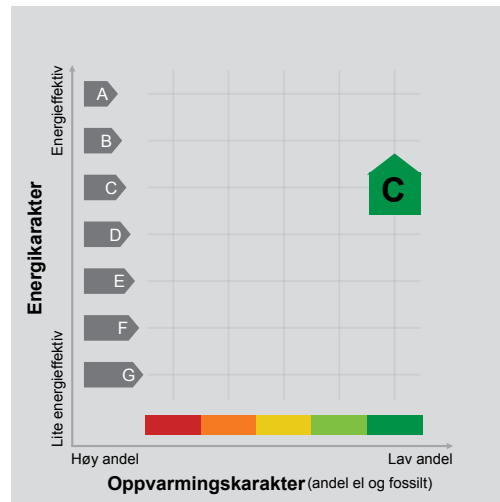
 **bankID** Lange, Odd Arvid



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester VELHAVEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	930
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81741840
Merkenummer	Energiattest-2025-229519
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2003

Bygningsmateriale:

BRA: 62

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95.**



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Pilestredet Park 22	81741840	H0203	9	0	
Pilestredet Park 22	81741840	H0303	15	0	
Pilestredet Park 22	81741840	H0403	21	0	

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2003

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	31 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	62 m ²
Totalt BRA	62 m ²
Oppvarmet luftvolum	149 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	65,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,14
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,86
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere 0,98

Klimastasjon / kilde Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning 18.10.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare SIMIEN
Versjon 6.001
Produsent / leverandør ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 075 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	130,24 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 570 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	130,24 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 075 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 839 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 236 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 075 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass 26,0 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0054/26 . Vår ref.: 5520-1-09

Dato: 30.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Velhaven Boligsameie
Organisasjonsnr: 986505814
Seksjonseier: Remøy, Ragnhild
Medeier: Lange, Odd Arvid
Leilighetsnummer: 09
Adresse: Pilestredet Park 22, 0176 OSLO
Seksjonsnummer: 9
Gnr. 208
Bnr. 930

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 85499378.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

En del seksjonseiere har kjøpt garasje plass i Pilestredet Park Garasjeanlegg (5536). Det påløper md. felleskostnader for garasjeplassen som kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det sendes egne giroer for garasjekostnadene. Vi forutsetter at garasjeplassen selges sammen med boligen, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. (ideell 1264/611480 av gnr. 508, bnr. 8 i Oslo kommune). Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prislister til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplassen. Det er ikke tillatt å selge garasjeplassen til andre enn eiere i borettslag og sameier tilknyttet garasjeanlegget. Sameiet har en avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Det ble vedtatt på årsmøte den 19.04.18 at det skal betales et flyttegebyr på kr. 1.000,- + kr. 94,- faktura omk. Dette skal blant annet dekke kostnader til dørskilt, postkasseskilt, endring av dørklokkeskilt og ajourføring av registre. Gebyret betales av ny seksjonseier. Ved utleie og ved endring i utleieforhold betales gebyret av seksjonseier.

Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 740,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	506,00	
Felleskostnader	3 234,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	992,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	27 918,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Løvlie, e-post: velhaven@styrerrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

for

VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer 986 505 814

Adresse: Pilestredet Park 22, 0176 OSLO

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Vedtatt 25.9.2003

Revidert 14.5.2013, 19.04.2018, 07.05.2019 og 16.06.2020

1. Eiendommen – sameiets formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) består av 28 boligseksjoner på eiendommen, gnr 208 bnr 930, Pilestredet Park 22 i Oslo, med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet benytter Vibbo (vibbo.no) som plattformen for all relevant informasjon om sameiet og hver boligseksjon, samt at dette vil være hovedplattformen for kommunikasjon mellom styret, OBOS, seksjonseier, medbeboere og leietakere. Vibbo er utviklet av OBOS og er lukket for offentligheten.

2. Hva boligseksjon omfatter

Til hver boligseksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette balkonger, private takterrasser samt hageparseller. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

3. Rettslig disposisjonsrett - bruk av og formål med seksjonen

3.1 Disposisjonsrett

- (1) Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.
- (2) Boligenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til skade, unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Det er ikke tillatt å drive noen form for korttidsutleie/pensjonatvirksomhet/hospits av hele eller deler av en seksjon, selv om dette ikke endrer seksjonens karakter av boligseksjon.
- (3) Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke fortas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.
- (4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3.2 Melding ved eierskifte

Sameiets styre skal skriftelig underrettes om alle eiendomsoverdragelser. Det følger med hver bruksenhet en håndbok om forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved eierskifte plikter selger å sørge for at erverver(ne) får overlevert håndboken.

3.3 Godkjenning av leier

- (1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier skal godkjennes av styret.
- (2) I forbindelse med utleie skal sameier sørge for at leietaker er gjort kjent med håndboken, vedtekter og husordensregler. Dette skal bekreftes i en egen søknad til styret hvor også navn på leietaker og leieforholdets varighet framgår. Søknaden skal undertegnes av seksjonseier og leietaker. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 14 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3.4 Gebyr ved eierskifte og utleie

- (1) Ved eierskifte og ved endring i utleieforhold betales et gebyr på kr 1.000 som blant annet dekker kostnader til dørskilt, postkasseskilt, endring av dørklokkeskilt og ajourføring av registre. Styret er ansvarlig for bestilling av nye skilt. Informasjon om hvilke navn som skal stå på skiltene leveres styret.
- (2) Ved eierskiftet betales gebyret av ny seksjonseier. Ved utleie og ved endring i utleieforhold betales gebyret av seksjonseier.
- (3) Klistrelapper på postkassedøra er ikke tillatt. Ved endring til nye navn skal man kun benytte arealet hvor postkasseskiltet står i en overgangsperiode.

3.5 Rett til bruk

- (1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
 - Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
- (4) Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
 - (5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.
 - (6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt og vedkommende seksjonseier er ansvarlig for å dekke alle kostnader i forbindelse med å reversere tiltaket.

3.6 Parkeringsplass

Sameieandel med rett til parkeringsplass i Pilestredet Park Garasjeanlegg kan kun overdras til seksjonseiere eller borettsshavere i Pilestredet Park nr 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38 og 39.

4. Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar for seksjonseier

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
 - a) Inventar
 - b) Utstyr, som vannklosett, dusj og vasker
 - c) Apparater, for eksempel hvitevarer, brannslukningsapparat eller vannslange i bolig
 - d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) Listverk, skillevegger, tapet
 - f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) Ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen
 - j) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
 - k) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
 - l) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
 - m) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
 - n) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
 - o) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk og som ikke dekkes av sameiets forsikring.
 - p) Seksjonseier er ansvarlig for drift, vedlikehold og nyanskaffelse av Villaventanlegget og kjøkkenventilator. Det er ikke tillatt å gjøre endringer i Villaventanlegg eller kjøkkenventilator uten godkjenning fra styret
- (2) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (3) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (4) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

6. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre bygning, fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og ved utbedring av tilfældige skader.
- (2) Videre omfatter vedlikeholdsplikten felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Videre omfatter sameiets vedlikeholdsplikt slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.
- (6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

7. Felleskostnader, sameierbrøk, pantessikkerhet og heftelsesform

7.1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til fellesareal som sameiet disponerer/eier i parkeringsanlegg og utomhus i Pilestredet Park.
- (2) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en sameiebrøk med mindre annet følger av disse vedtektene. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Videre hefter den enkelte seksjonseier for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.
- (3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

7.2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

7.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Miljøoppfølgingsprogram

- (1) Miljøoppfølgingsprogram utformet av Statsbygg og Oslo kommune er lagt til grunn for planleggingen av Pilestredet Park. Hensikten med programmet er å sikre gode miljøforhold i bygninger og utearealer. Dette medfører bl.a. følgende forpliktelser:
- (2) Det er etablert en driftssentral (Pilestredet Park Økodrift) for drift av felles utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretagelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/ sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.
- (3) Sameiet må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann), som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle målerresultater er underlagt vanlige regler for personvern.
- (4) Sameiet, sameierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og Driftssentralen. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (matavfall, papir, plast og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, samt gjenbruksordninger.
- (5) Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

9. Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse

9.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

9.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

9.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

10. Styret – Sammensetning, tjenestetid oppgaver og ansvar

10.1 Sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer samt 1 varamedlem. Alle styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Varamedlem velges for ett år. Styrets leder velges ved særskilt valg på sameiermøtet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (2) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (3) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(4) Sameiet skal ha en valgkomite med 2 medlemmer som velges for 1 år om gangen.

10.2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

10.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

10.4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10.5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

11. Årsmøtet

11.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11.2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.3 Innkalling til årsmøtet

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid:
 - a) behandle styrets årsberetning
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) velge styremedlemmer med vanlig flertall av avgitte stemmer
 - d) velge valgkomite
 - e) behandle vederlag til styret. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (4) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (5) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

11.4 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

11.5 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11.6 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

11.7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene pkt 8 Miljøoppfølgingsprogram kan ikke endres uten samtykke fra Pilestredet Park Økodrift.

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

11.8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

11.9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

11.10 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

12.1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

12.2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

12.3 Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

HUSORDENSREGLER FOR VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt 30.09.2004
Revidert 26.04.2017
Revidert 19.04.2018
Revidert 16.06.2020

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Velhaven Boligsameie er en del av Pilestredet Park Økodrift (PPØ) og er gjennom det også forpliktet til å følge de vedtekter som til enhver tid gjelder for PPØ.

§ 2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt at leietaker eller andre beboere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

§ 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer som kan bli berørt, varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på terrassene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20-07 på hverdager og kl. 20-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20-08 på hverdager og heller ikke mellom kl. 20-10 i helger og på helligdager.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullestol, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sko og søppel skal ikke stå utenfor døra til leiligheten. Sykler skal oppbevares i sykkelrommet i garasjen. Ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt materialer og liknende skal enten oppbevares inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod.

Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde plassen i orden. Grillen skal alltid rengjøres etter bruk. Døren inn til terrassen skal alltid være låst. Det skal vises hensyn ved grillfester eller annet samvær på taket.

Vinduer og trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

§ 5. SKILTING

Hva som gjelder for dørskilt, postkasseskilt og navn på utvendig dørklokke er beskrevet i vedtektene. All øvrig skilting i gården skal forhåndsgodkjennes av styret.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelrommet i Pilestredet Park nr 27 (Pilehaven Boligsameie).

Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel og gjenstander på gulvet i søppelrommet.

§ 7. TERRASSER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på terrassen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er heller ikke tillatt da røyken fra disse kan være plagsom for andre beboere. Lufting av tepper og lignende, kan skje på egen terrasse. Risting og banking er imidlertid ikke tillatt.

§ 8. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr til beboer/og eller seksjonseier, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§ 9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig via Vibbo (vibbo.no). I enkelte tilfeller kan det være aktuelt å benytte oppslagstavlen ved postkassene, via rundskriv eller e-post når det er hensiktsmessig.

§ 10. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Brudd på husordensreglene er å betrakte som et mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Slikt mislighold kan i ytterste konsekvens medføre at sameiet krever seksjonen solgt eller fraveket.

**VEDTEKTER
FOR
PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG**

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 15.01.2004

§ 7, 3. ledd, endret på ekstraordinært sameiermøte 13.04.2005

§§ 2, 9 og 14 endret og § 19 tillagt på ordinært sameiermøte 13.06.2007

§ 6 er endret på ordinært sameiermøte 13.05.2014

§ 6 er endret på ordinært sameiermøte 11.05.2016

§ 5* er endret på ordidinært sameiermøte 22.05.2018

§20 endret på ordinært årsmøte 22.05.2019

Pilestredet Park
Gnr 508 bnr. 8, Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Pilestredet Park Garasjeanlegg.

**§ 2
Hva sameiet omfatter**

Sameiet eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Pilestredet Park, betegnet som gnr 508 bnr 8, beliggende i Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 258 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

245 parkeringsplassandeler for bil, hver utgjørende 1264/611480,	til sammen	309.700/611.480
4 parkeringsplassandeler for MC, hver utgjørende 500/611480,	til sammen	2.000/611.480
1 andel tilhørende bygg B1 - gnr 208 bnr 928,	til sammen	25.400/611.480
1 andel tilhørende bygg B2 - gnr 208 bnr 929,	til sammen	25.400/611.480
1 andel tilhørende bygg B3 - gnr 208 bnr 930,	til sammen	25.400/611.480
1 andel tilhørende bygg B4 - gnr 208 bnr 931,	til sammen	28.600/611.480
1 andel tilhørende bygg B5 - gnr 208 bnr 932,	til sammen	29.500/611.480
1 andel tilhørende bygg B6 - gnr 208 bnr 933,	til sammen	37.300/611.480
1 andel tilhørende bygg C1 - gnr 208 bnr 945,	til sammen	43.200/611.480
1 andel tilhørende bygg C2 - gnr 208 bnr 946,	til sammen	50.900/611.480
1 andel tilhørende bygg L - gnr 208 bnr 916,	til sammen	34.100/611.480
Til sammen		611.480/611.480

**§ 3
Formål**

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over beliggende innenfor området Pilestredet Park i Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

For hver sameieandel skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsette, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon eller sammen med boret i borettslag i bebyggelsen på Pilestredet Park, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, trappeoppganger, heiser, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller boret som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Sameierne kan eie 1 sameieandel mer enn det antall seksjoner eller borettslagsleiligheter de eier*

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt - **Vedlegg 1.**

Sameieandel i Pilestredet Park Garasjeanlegg med rett til parkeringsplass, kan kun overdras til seksjonseiere eller borettslavere i Pilestredet Park nr 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38 og 39.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/boligandel og flytter fra Pilestredet Park nr 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38 eller 39 uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er seksjonseier eller andelshaver på Pilestredet Park, evt. dersom sameiet kjøper andelen selv.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere på Pilestredet Park etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere på Pilestredet Park skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/lånforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke for ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken.. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiflene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder: at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

- 1) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 9 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets medlemmer skal velges som følger;

- 1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B1 (jfr over)
- 1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B2 (jfr over)
- 1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B3 (jfr over)
- 1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B4 (jfr over)
- 1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B5 (jfr over)
- 1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B6 (jfr over)

1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg C1 (jfr over)

1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg C2 (jfr over)

1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg L (jfr over)

Styremedlemmene velges for 2 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for de bygg (B1-B6, C1, C2 og L) som de skal velges av iht. det ovenstående.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal fore protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmotte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

1 saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsfører representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rummen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader som kan henføres til arealer eller rom (spesialrom) som kun benyttes av en eller noen sameier(e), herunder bodarealer og sykkelboder m.v., skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet. Dette gjelder blant annet kostnader til vedlikehold og renhold.

2. Øvrige kostnader dekkes av sameierne etter eierandel i sameiet.

Dette pkt. 2 gjelder utgifter til blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 17
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e) vaktmesterrom
- f) renhold av fellesarealer
- g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameierandel med rett til parkeringsplans eller spesialrom er overlevert til eier / beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie / borettslag på Pilestredet Park fra utbygger.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiernøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Videoovervåkning

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 20
El og Hybridkjøretøy

1. Seksjonseiere som ønsker å montere ladestasjon må søke om tillatelse til å bruke PPG's infrastruktur på gjeldende fastlagt søknadsskjema utarbeidet av styret.
2. Det er ikke tillatt å montere ladestasjon før søknad om bruk av infrastrukturen er innvilget.
3. Sameierne plikter å følge vedtatte retningslinjer. Brudd på disse vil resultere i at vedkommende blir frakoblet lademuligheten og må betale eventuelle kostnader som påføres PPG eller andre brukere av anlegget.
4. Montert ladestasjon er den enkelte sameiers personlige eiendom. Ved salg av garasjeplass med ladestasjon må styret varsles. Eventuell demontering utføres av firma godkjent av styret og for sameiers regning.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5520
VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Thon bygget, Pilestredet Park 32.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du tar med deg legitimasjon.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Forslag til møteleder er forvalter Sven-Robby Dierkes

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Som protokollfører foreslås Sven-Robby Dierkes. Anita Nersnæs Rolstas og Gerd Johansen foreslås som protokollvitner

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes velges som protokollfører, og Anita Nersnæs Rolstas og Gerd Johansen som protokollvitner

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsmøtesak.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025, foreslås satt til kr 65.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 65.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Løvlie

Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Navrud

Tidligere vært varamedlem

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Rikter-Svendsen

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Frode Paulsen

Gjenvalg

- Gerd Eli Johansen

Gjenvalg

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Bjørn Løvlie 2023 – 2025

Styremedlemmer

Anna Elisabeth Blom 2024 – 2026

Berit Mildred Mørk 2024 – 2026

Peder Oluf Vold 2023 – 2025

Varamedlem

Espen Navrud 2025 – 2025

Valgkomiteen

Gerd Eli Johansen 2024 – 2025

Frode Paulsen 2024 – 2025

Styrets arbeid

I perioden april 2024 – april 2025 er det avholdt 7 styremøter i tillegg til saksbehandling via mail. Varamedlem innkalles og møter til styremøtene.

Vann- og avløpsavgift fra Oslo kommune har tradisjonelt vært fakturert ut fra et stipulert forbruk pr m² boligareal. Denne kostnaden var kr 176.000 i 2024. Alternativet er å montere vannmålere og bli fakturert ut fra målt/faktisk vannforbruk. En undersøkelse hos andre boligselskaper viste at det kan være lønnsomt. Vi har felles vanninntak med PP 27 og 28. Alle blokkene gikk inn for å anskaffe en felles vannmåler som ble installert i august -24. Erfaringen så langt viser at vi trolig kan spare ca 25 % av årlig vann- og avløpsavgift og at det kan utgjøre ca kr 40.000 pr år. Vår andel ved installasjon av vannmåler kostet kr 19.000. Samtidig vet vi at vannavgiften øker med 15,8 % i 2025.

På sommeren hadde vi en brann i grillen på takterrassen og fikk erfare at brannslukningsapparatet virket. Det ble heldigvis ingen brannskade på terrassen. Ny grill og nytt brannslukningsapparat er på plass.

Heisalarmen er byttet fordi 2G-systemet er i ferd med å fases ut. I den sammenheng ble alarmavtale med Orona heis fornyet. Den er knyttet til Avarn alarmsentral slik at vi er sikret assistanse hele døgnet.

Årlig kontroll av brannalarmsystemet ble gjennomført i februar hvor både brannsikringsanlegget i fellesarealene og branndetektor i hver leilighet kontrolleres. Alle leiligheter unntatt 3 ble kontrollert.

Lekkasje fra takterrassetak i leilighet i 5 etasje og i andre blokker har vært et problem i flere år uten at vi har vært i stand til å finne ut hvordan vi skal fikse det. PP 24 fikk byttet tak i 2024, men fortsatt har de lekkasje. Vi vil fortsette å undersøke blant leverandører for å finne en løsning.

Vi fikk også en lekkasje i heissjakta, men klarte å ordne det ved å få reparert en hette på heistakets ventilasjonskanal.

På uteområdene har det foregått en storstilt foryngelsesbeskjæring av hekkene langs byggene og på takterrassen. Vi beklager de ulempene det medfører for beboere i 1 etasje med redusert beskyttelse og innsyn. Mellom PP 22 og 27 har det kommet et gummiert dekke for å slippe gjørme langs hellestien.

Vi plages fortsatt med ofte innbrudd i kjellerboder ved siden av sykkelgarasjen. Det anbefales at beboere benytter ekstra solide låser og gjerne en ekstralås med robust kjetting el. Jobben med å få montert videoovervåkning er satt på pause en stund.

Et tema som styret har vært opptatt av de siste årene, er at en omlegging av driften i PPØ for 3 år siden har hatt negative konsekvenser for kvaliteten på sommer- og vinterdrift. Dagens PPØ styret har snevret inn sitt ansvarsområde til PPØs eiendomsgrenser og er ikke opptatt av hvordan driften av like tjenester mellom PPØ og sameiene best mulig kan samordnes. Vårt styre har hatt separat møte med PPØ om forholdet. Videre vil PP22 fremme forslag om endringer i PPØs vedtekter for å gi PPØ-styret klarere rammer for ansvar og drift.

Styret bruker Vibbo (vibbo.no) aktivt som plattform for informasjon og kommunikasjon mellom OBOS, styret og beboere. På Vibbo fins tips om vedlikehold og mer informasjon om ulike temaer. Alle som eier eller er leietakere bes om å være tilknyttet Vibbo. Utleier er ansvarlig for at leietaker registreres i Vibbo.

I løpet av 2024 er seksjon 20 på 76 m² uten garasje solgt for kr 8.600.000 fra Peder O. Vold til Wenche Elisabeth Solberg. 5 av i alt 28 leiligheter er på fast utleie.

Av styremedlemmene har Bjørn Løvlie vært styremedlem i Utomhus og Berit Mørk styremedlem i Pilestredet Park Garasjeanlegg.

Tidligere år har OBOS samlet alle årsmøtepapirene i en egen årsrapport. Nytt av året er at relevante dokumenter/opplysninger er knyttet opp til hver sak på sakslisten. Videre vil generell informasjon om sameiets drift og oversikt over gjennomførte prosjekter over alle år flyttes til Vibbo.

Foruten forefallende vedlikehold planlegges arbeid med følgende oppgaver i 2025:

- Tetting av terrassetak i seksjon 24
- Service på Villaventanleggene (forrige service var i 2015)
- Vedlikehold av perguladragere på takterrassen
- Installering av målere for ferskvannsforbruk i hver leilighet
- Forberedelse til reforhandling av internett og TV-løsninger (kontrakt med Telia undertegnet 2021/installasjon januar 2022).

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak månedlig avregning energi, som ikke er budsjettert.

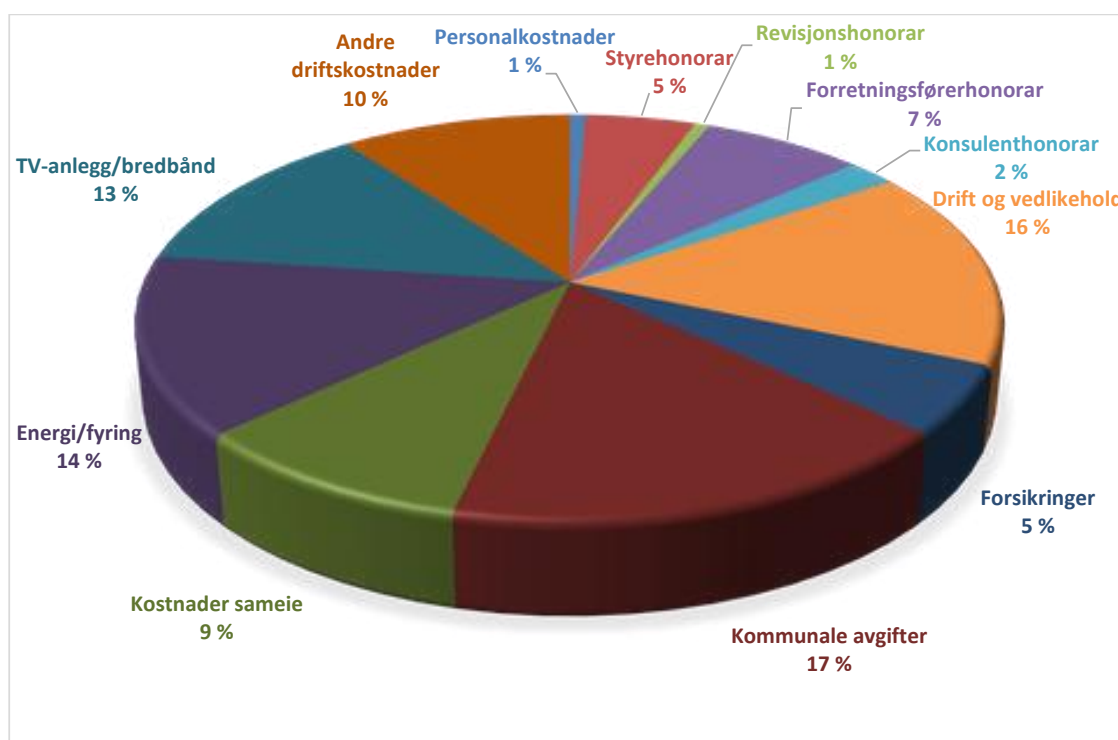
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 486.484.

Kostnadsdiagram



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VELHAVEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene 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 sameiet 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 rettviseende 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 sameiet 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 avvirket.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

VELHAVEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 505 814, KUNDENR. 5520

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 147 869	1 111 712	1 128 002	1 215 000
Andre inntekter	3	170 771	224 135	0	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 318 640	1 335 847	1 128 002	1 365 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-8 460	-9 165	-9 000
Styrehonorar	5	-65 000	-60 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-8 477	-7 082	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-95 149	-90 485	-95 500	-100 000
Konsulenthonorar	7	-29 185	-19 307	-12 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-212 040	-238 530	-130 000	-245 000
Forsikringer		-72 170	-65 145	-72 000	-87 000
Kommunale avgifter	9	-224 311	-189 539	-223 100	-258 000
Kostnader sameie	13	-124 345	-179 547	-159 488	-175 000
Energi/fyring	10	-188 160	-222 398	-110 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 538	-160 387	-170 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-136 335	-115 422	-131 500	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 332 874	-1 356 302	-1 185 753	-1 479 000
DRIFTSRESULTAT		-14 233	-20 454	-57 751	-114 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 891	17 550	8 000	17 000
Finanskostnader		0	-69	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 891	17 481	8 000	17 000
ÅRSRESULTAT		8 657	-2 973	-49 751	-97 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 657	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 973		

VELHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	167 800	126 125
SUM ANLEGGSMIDLER		167 800	126 125
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	35
Forskuddsbetalte kostnader		43 230	42 134
Andre kortsiktige fordringer		0	56 777
Driftskonto OBOS-banken		160 160	268 757
Sparekonto OBOS-banken		412 376	309 071
SUM OMLØPSMIDLER		615 836	676 775
SUM EIENDELER		783 636	802 900
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		654 284	645 627
SUM EGENKAPITAL		654 284	645 627
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 380	15 878
Leverandørgjeld		85 972	141 396
SUM KORTSIKTIG GJELD		129 352	157 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		783 636	802 900
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	1 399 759	833 885

Oslo, 27.02.2025
Styret i Velhaven Boligsameie

Bjørn Løvlie /s/

Anna Elisabeth Blom /s/

Peder Oluf Vold /s/

Berit Mildred Mørk /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	958 056
Kabel-tv	170 016
Månedlig energiavregning	19 797
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 147 869

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering, Installert vannmåler	63 304
Avregning EcoGuard	106 467
Flyttegebyr	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	170 771

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 65 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 150, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 477.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 185
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-29 185
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 648
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-89 152
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-11 314
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 125
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 657
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-24 144
--------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-212 040
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-176 459
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-47 852
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-224 311
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-23 519
------------------	---------

Fjernvarme	-164 641
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-188 160
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-51 139
Vakthold	-429
Renhold ved firmaer	-57 866
Andre fremmede tjenester	-22 881
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 150
Andre kontorkostnader	-189
Bankgebyr	-2 680
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-136 335

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	6 887
Renter av kontoer i OBOS-banken	13 360
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	212
Andel renteinntekter fellesanlegg, jf note 14	2 431
SUM FINANSINNEKTER	22 891

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 14,29% av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet eier 4,15% av Pilestredet Park Garasjesameie.

Selskapet eier 1,51% av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiene og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiene som utgjør kr 1 399 759.

Selskapets andel i sameiene vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 5520 Selskapsnavn: VELHAVEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 986505814

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Thon bygget, Pilestredet Park 32.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Forslag til møteleder er forvalter Sven-Robby Dierkes

Forslag til vedtak:

Sven-Robby Dierkes er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Som protokollfører foreslås Sven-Robby Dierkes. Anita Nersnæs Rolstas og Gerd Johansen foreslås som protokollvitner

Forslag til vedtak:

Sven-Robby Dierkes velges som protokollfører, og Anita Nersnæs Rolstas og Gerd Johansen som protokollvitner

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025, foreslås satt til kr 65.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 65.000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Løvlie

Følgende stilte til valg:

Bjørn Løvlie

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Espen Navrud

Følgende stilte til valg:

Espen Navrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Espen Rikter-Svendsen

Følgende stilte til valg:

Espen Rikter-Svendsen

Valgkomite (1 år)



Følgende ble valgt:

Gerd Eli Johansen

Frode Paulsen

Følgende stilte til valg:

Gerd Eli Johansen

Frode Paulsen



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545100819

Dokument

5520 Velhaven Boligsameie - 23.04.2025 Protokoll Ordinær
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-24 18:09:40 CEST (+0200) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
Ferdigstilt den 2025-04-24 18:19:38 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Sven-Robby Dierkes (SD)

Signert 2025-04-24 18:15:36 CEST (+0200)

Anita Nersnæs Rolstad (ANR)

Signert 2025-04-24 18:12:43 CEST (+0200)

Gerd Johansen (GJ)

Signert 2025-04-24 18:19:38 CEST (+0200)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønnsberg
PILESTREDET PARK 22

Dato: 30.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525874
8961626

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 930

Vi viser til bestilling av 20260129 for PILESTREDET PARK 22.

GNR. 208 BNR. 930

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.06.2003.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

532 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:
[Vahlø gate 1, 0187 Oslo](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

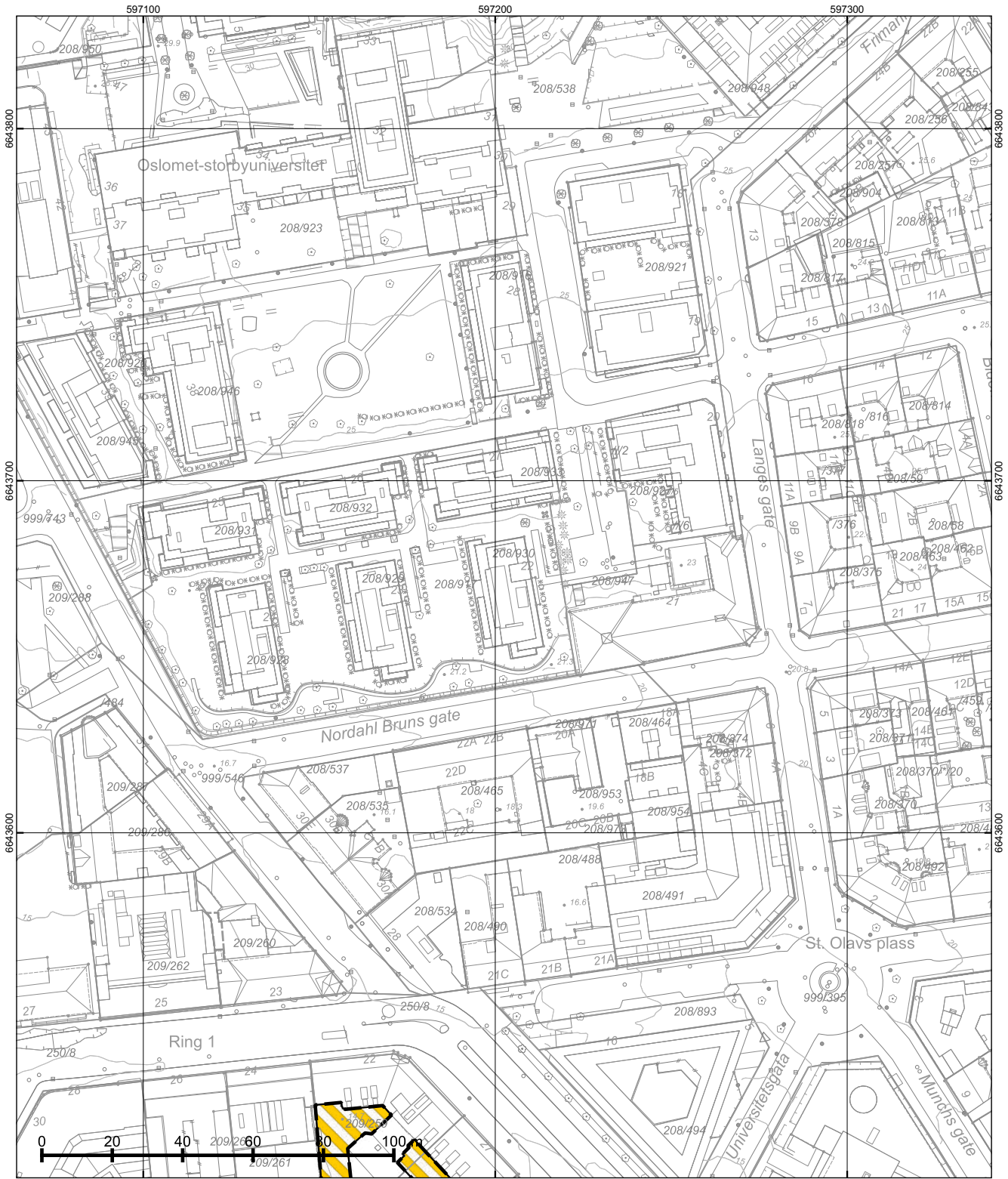
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

[Oslo.kommune.no](http://oslo.kommune.no): 971 040 823 MVA

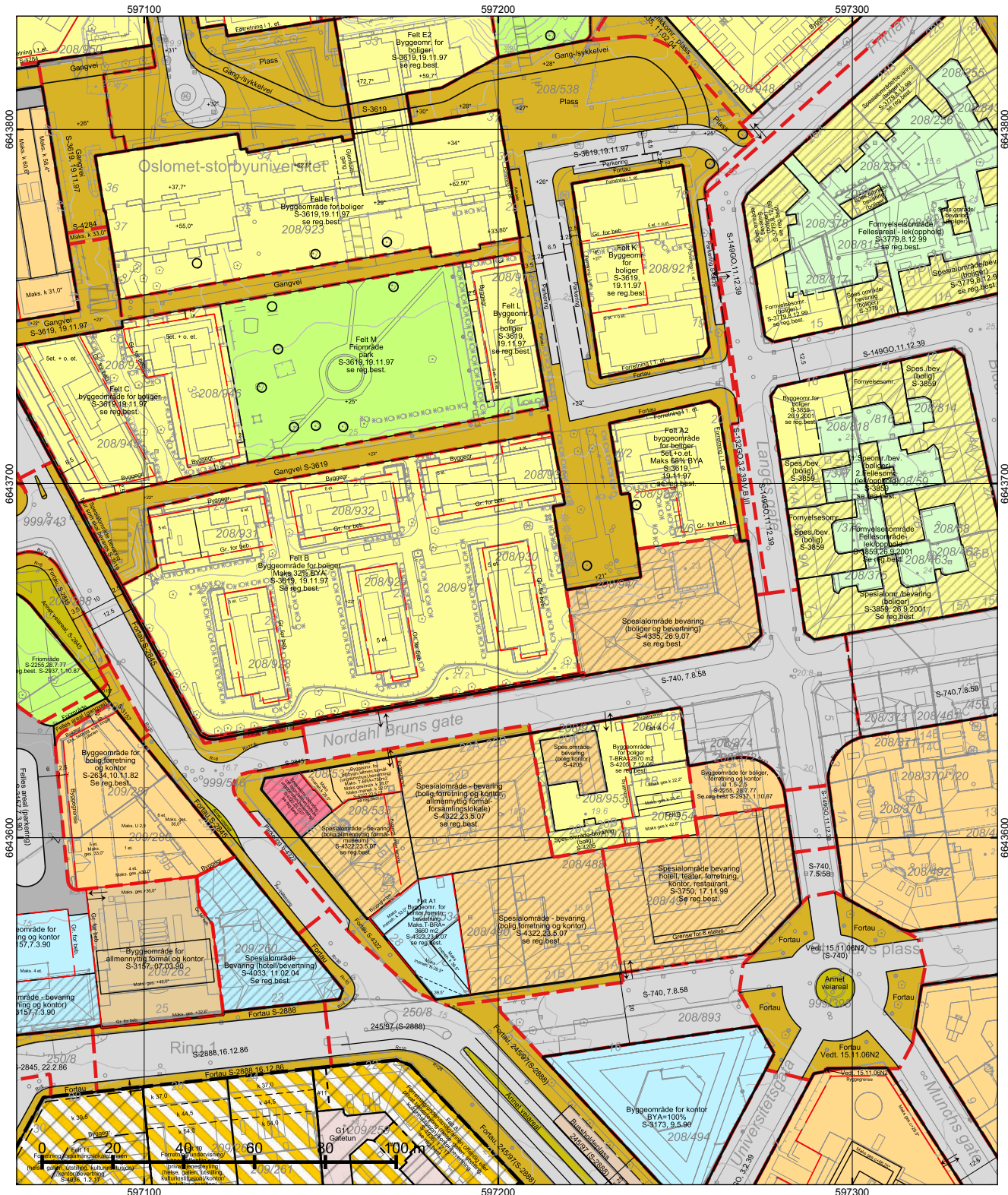



Plan- og Bygningsetaten
 © Avdeling for Geodata
 Produsert: 30.01.2026 Målestokk 1: 500



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 30.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 152373/ 86525874 Adresse: Pilestredet Park 22 Gnr/Bnr: 208/930	Deres ref.: Kommentar:	



*regulert kotehøyde med Oslo lokal set høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 30.01.2026
 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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
 - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

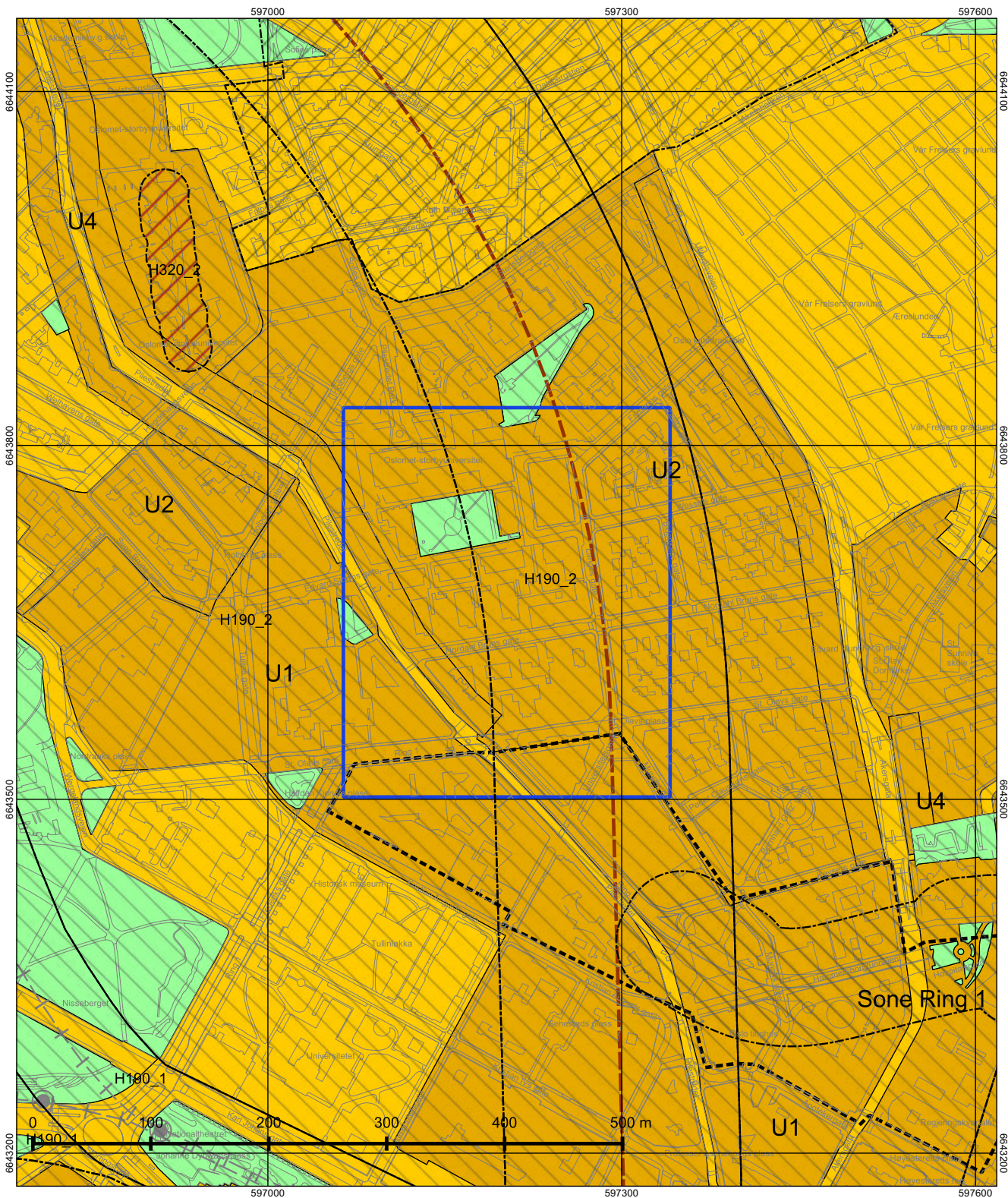
PlottID/Best.nr: 152373/ 86525874	Deres ref.:
Adresse: Pilestredet Park 22	Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/930	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		73 - Felles gangareal
	71 - Felles parkering		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	73 - Felles gangareal		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	121 - Forretning og kontor		324 - Veigrunn under bru
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		913 - Formålgrensning
	140 - Bolig/forr./kontor		925 - Gesimslinje
	141 - Forr./kontor/offentlig		930 - Reguleringslinje
	149 - Offentlig/allmenntilg		964 - Regulert u-gradgrense
	170 - Privat institusjon		Formålgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Piangrense (gammel lov)
	311 - Annet veiareal		Piangrense (ny lov)
	312 - Fortau		RpRegulertHøyde
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Feltinndeling
	316 - Gatetun/gågate		Grense for bebyggelse
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Bygningens avgrensning i beb. plan
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Underjordisk anlegg
	2014 - Gatetun		Byggegrense
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	661 - Spesialområde bevaring forretning		Oppheving av eiendomsgrense
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Inn-/utkjøring
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		Eksisterende tre som skal bevares
	668 - Spesialområde bevaring annet		Avkjørsel
	RbBevaringGrense		
	RbFornyelseOmråde		
	RbFornyelseGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.01.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 152373/86525874
 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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

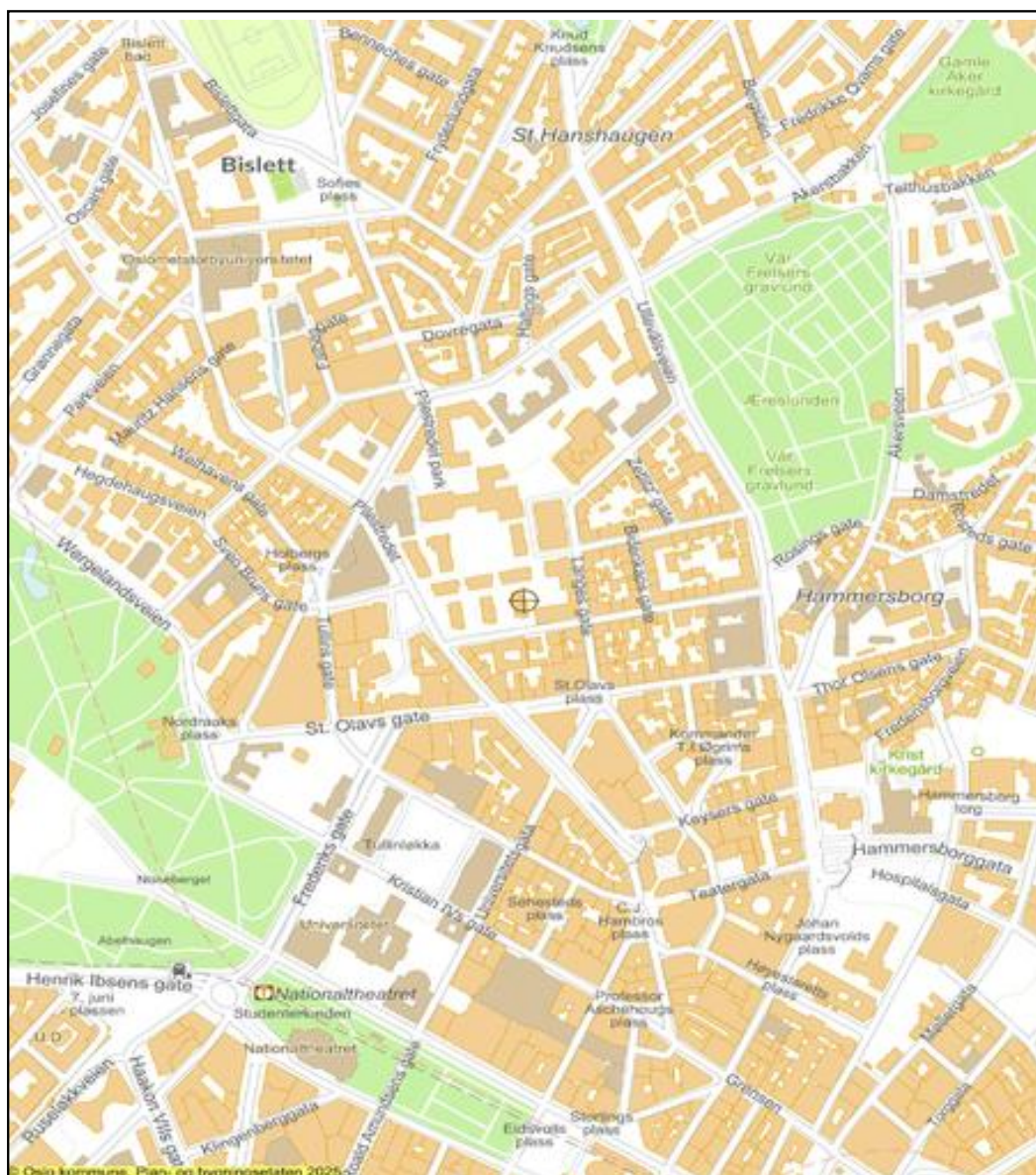
Oversiktskart

Adr.: Pilestredet Park 22

Bydel : ST.HANSHAUGEN

Gnr bnr : 208 / 930

Skolekrets (2020/2021): Møllergata



Dato: 30.01.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane
— T-bane

- - - Markagrense
— Veil

— Bolig
— Andre bygg

— Off. friområde
⊕ Adresse/eiendom



S-3619

Endret reguleringsplan med reg.best. for Pilestredet 32, Gamle Rikshospitalet, som reguleres til offentlig/allmennyttig formål, spesialområde - bevaring m.m.

Vedtaksdato: 19.11.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199505524](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 496195

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mottak 2030 - Smart, trygg og grønn).



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PILESTREDET 32, NY UTVIKLING AV DET GAMLE RIKSHOSPITALOMRÅDET.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområde for forretning
- Byggeområde for kontorer
- Byggeområde for offentlig/ allmennyttig formål (undervisning, barnehage)
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)
- Friområde, park
- Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum)
- Fellesområde (gangvei, kjøreatkomst, parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, felt A2, B, C, E1/E2, F1, F2, H, K og L

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Der det er vist byggegrense skal fasade legges i byggegrense. Der det ikke er vist byggegrense, skal fasade legges i reguleringslinje mot gate.

Mindre avvik fra byggegrense og grense for bebyggelse kan tillates, såfremt det oppnås gode helhetsløsninger. Balkonger tillates trukket 1,5 m ut fra fasade fra 2. etasje og opp.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Overetasjer skal trekkes tilbake og plasseres innenfor en vinkel på 60 grader fra hovedgesims.

Det kreves følgende leilighetssammensetning:

Maksimum 30% 2-romsleiligheter, minimum 70% 3-romsleiligheter eller mer hvorav minimum 30% 4-roms eller mer. Leilighetsfordelingen skal gjennomføres innen hvert enkelt felt der dette er praktisk mulig. I tillegg kan det innpasses inntil 150 studenthybler.

Der det på plankartet er vist forretning i 1. etasje i boligfelt tillates strøksbetjenende forretning og service.

Hver enkelt forretning kan ha en størrelse på inntil 1.000 m². Atkomst for publikum og varelevering skal kun skje fra fasade mot offentlig trafikkområde.

I felt A2 tillates det innredet lokaler for museum i 1. etasje.

I felt E1, vestfløyene, tillates det innredet undervisningslokaler i inntil 4 etasjer, underetasjer medregnet. I

felt E2 tillates det innredet undervisningslokaler til og med 7. etasje.

Som vilkår for byggetillatelse for felt B skal det tinglyses rett for beboere i felt L til bruk av oppholdsareal i felt B.

For de ubebygde arealene skal det i forbindelse med byggesaksbehandlingen vises bruken av arealene inkludert lekeplasser og å ivareta barn og unges interesser. Det skal legges vesentlig vekt på barns lekemuligheter på ulike årstider, og samhandling mellom voksne, unge og barn. Der det ikke kan tilfredssette 25% av boligens bruksareal innenfor det enkelte felt, skal det kompletteres med sambruk i et nærliggende felt.

Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 4. Byggeområde for kontorer, felt D og I

I felt D skal ny bebyggelse oppføres med fasade i byggegrense og i reguleringslinje mot gate innenfor etasjetall og gesimshøyder som vist på planen. Enkelte etasjer tillates tatt i bruk til undervisningsformål hvor det ligger til rette for dette.

§ 5. Byggeområde for offentlig / allmennyttig formål (undervisning), felt J

Eksisterende bebyggelse tillates ombygd med vekt på bevaring av gatefasader og bygningens hovedstruktur. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Det skal legges vekt på at bebyggelsen innenfor felt J samlet utgjør en arkitektonisk helhetlig løsning. Det tillates innpasset museum.

§ 6. Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)

Trafikkområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også inkluderer friområdene og fellesområdene.

Gjennom området, fra Sofies gate til Langes gate, skal det opparbeides gang-/sykkelvei, i prinsippet slik plankartet viser. Mindre justeringer av traséen kan tillates. Det skal legges vekt på en myk linjeføring.

Det tillates kjøreatkomst via gang/sykkelvei for felt A1 fra nord, felt C fra samme sted og for felt I fra

Stensberggata.

§ 7. Friområde, park, felt G1 og M og fellesområder

Friområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også omfatter offentlige trafikkområder og fellesområder. Planen skal redegjøre for terrengbehandling, vegetasjon, overflater og møblering inkl. skilt og belysning.

De offentlige arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Felles areal (kjøreatkomst, parkering) fra Holbergs gate er atkomst til parkering under terreng, og skal være felles for feltene D, E1, F1 og F2.

Felles areal (gangvei) fra Stensberggata skal være felles for feltene F2, F3, G1 og G2.

Arealene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede der dette er fysisk mulig.

§ 8. Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum) felt A1, G2 og F3

Bygningene tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare.

Muren tillates gjennombrutt på steder hvor ny atkomst for gang- og kjøretrafikk er angitt på planen.

Åpninger skal tilpasses murens struktur og arkitektoniske utforming.

Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

Bygning i felt G2 tillates tilbygd mot gårdsrommet, innenfor grense for bebyggelse. Tilbygg skal sammen med eksisterende bygning utgjøre en arkitektonisk helhetlig løsning. Gårdsrom tillates underbygd.

Det tillates innpasset museum i felt G2.

§ 9. Utnyttelse, byggevolumer

Maks tillatte byggevolumer er angitt med byggegrense, grense for bebyggelse, etasjetall og gesimshøyder. Bebyggelse som inngår i planen er vist på reguleringskartet. Dersom denne bebyggelsen må rives pga brann e.l. tillates ny bebyggelse oppført innenfor samme volumavgrensning.

§ 10. Støy, luftkvalitet

Krav til sikring mot veitrafikkstøy skal tilfredsstille de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Likeledes skal luftkvaliteten tilfredsstilles i henhold til krav i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Det må redegjøres for tiltak samtidig med byggemelding. Alle tiltak må være fullført før bebyggelsen tas i bruk.

§ 11. Parkering

Parkering skal anordnes i underjordiske parkeringsanlegg innenfor gjeldende parkeringsnormer som følger:

Boliger:		Kontor	1,5 pr. 1000 m2
- 2 rom	0,7	Skole	2 pr. 1000 m2
- 3 "	0,9	Forretning	2 pr. 1000 m2
- 4 " eller mer	1,0		
- Studenthybler	0,2		

Atkomst til parkeringsanleggene skal skje som vist med piler på planen.

Det kan tillates innpasset garasjeanlegg for nabobebyggelse.

Det skal avsettes tilstrekkelig parkering for bevegelsehemmede.

Det skal avsettes sykkelparkering i området i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 Veg- og gateutforming.

§ 12. Fellesbestemmelser

Trær som er vist på plankartet skal tas vare på.

Mot Pilestredet og Nordahl Bruns gate skal det som vilkår for byggetillatelse kreves plantet en ny trerekke

på innsiden av muren. Mot Stensberggata på felt H skal det med samme vilkår også plantes en ny trerekke.

Grenselinjer vist på planen mellom samme etasjeantall fanges opp av terrengforskjeller.

Forskrift om avfallsplan som er vedtatt av bystyret 30.11.94 skal følges opp med tanke på krav til håndtering av avfall som omfatter ombruk, gjenvinning og forbrenning.

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING

TINGLYST
BOKNR.: 83568
12. DES 2003
OSLO OG E

Blankett nr 62-150

Begjærings skjemaet sendes til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 OSLO	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om resekjoningering
---	--

Etter tinglysingen skal begjærings skjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videre ekspedering til rekvisitent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	930		

2. Hjemmelshaver(e)				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾	
971 278 374	Statsbygg		1/1	
 Doknr: 83568 Tinglyst: 12.12.2003 Emb. 105 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM				

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	78	G17.2	11	B	46	B7.9	21	B	62	B11.9	31			
2	B	98	G19.5	12	B	78	B19.1	22	B	46	B7.9	32			
3	B	62	G29.2	13	B	42		23	B	46	B7.9	33			
4	B	46	G16.0	14	B	75	B15.1	24	B	78	B19.1	34			
5	B	46	G17.9	15	B	62	B11.9	25	B	42		35			
6	B	78	B19.1	16	B	46	B7.9	26	B	75	B15.1	36			
7	B	42		17	B	46	B7.9	27	B	109	B36.2	37			
8	B	75	B15.1	18	B	78	B19.1	28	B	78	B36.0	38			
9	B	62	B11.9	19	B	42		29				39			
10	B	46	B7.9	20	B	75	B15.1	30				40			
SUM BRØK		633		SUM BRØK		590		SUM BRØK		536		SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				1759				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved resekjoningering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

B. Paulsen *Finn J. Jørgensen*

Rettet etter tiale m. Erlend Ullestad 08.12.23 Sve Bebuik AB

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr

62-1502

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

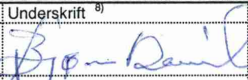
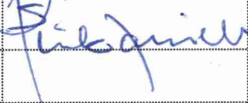
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.
6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ^{a)}	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ^{b)}
25.09.03		BJØRNAR DANIELSEN	
25/9-03		ERIK DANIELSEN	

Ansvarlig for utarbeidelse : Arne Olav Berg

Godkjent av : (Foreløpig utgave). Sist revidert :03.04.2003

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten

Side 2 av 3

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr 62-150:

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

- Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
 eller
 Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- Befaring er foretatt
 Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
 Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	
208	930			i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
8/12-03		 Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER		

Noter:

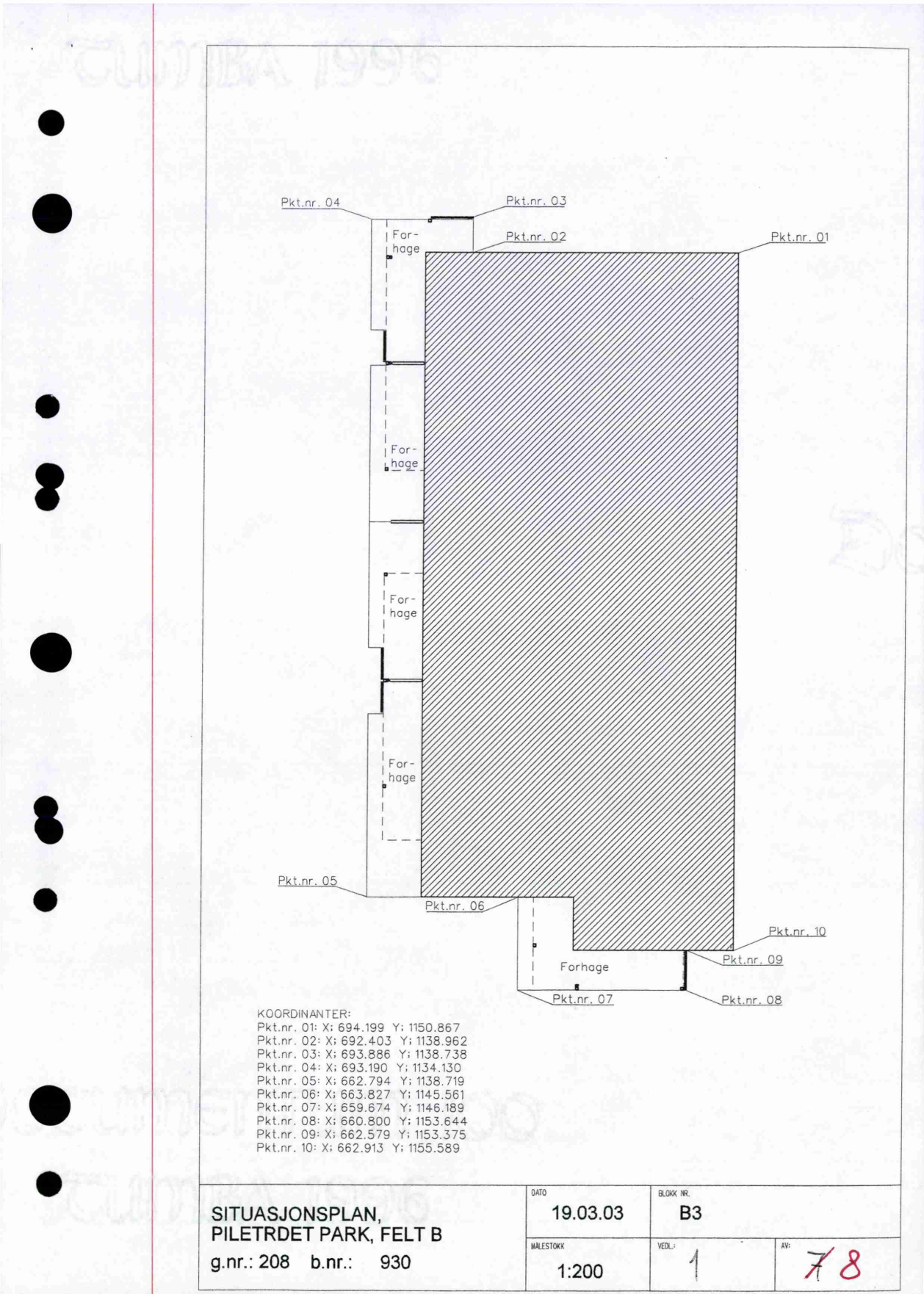
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

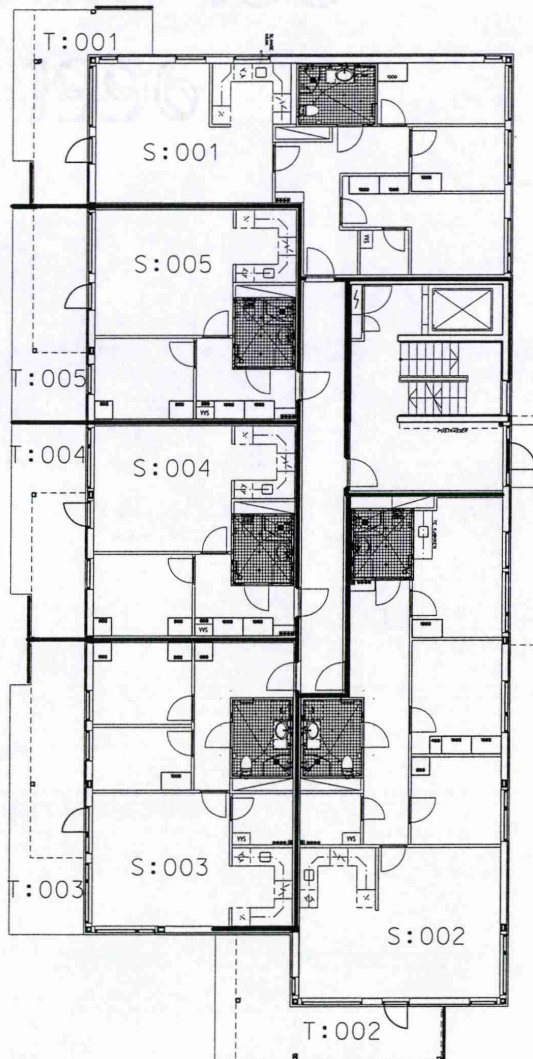
Ansvarlig for utarbeidelse : Arne Olav Berg

Godkjent av : (Foreløpig utgave). Sist revidert :03.04.2003

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Side 3 av 3

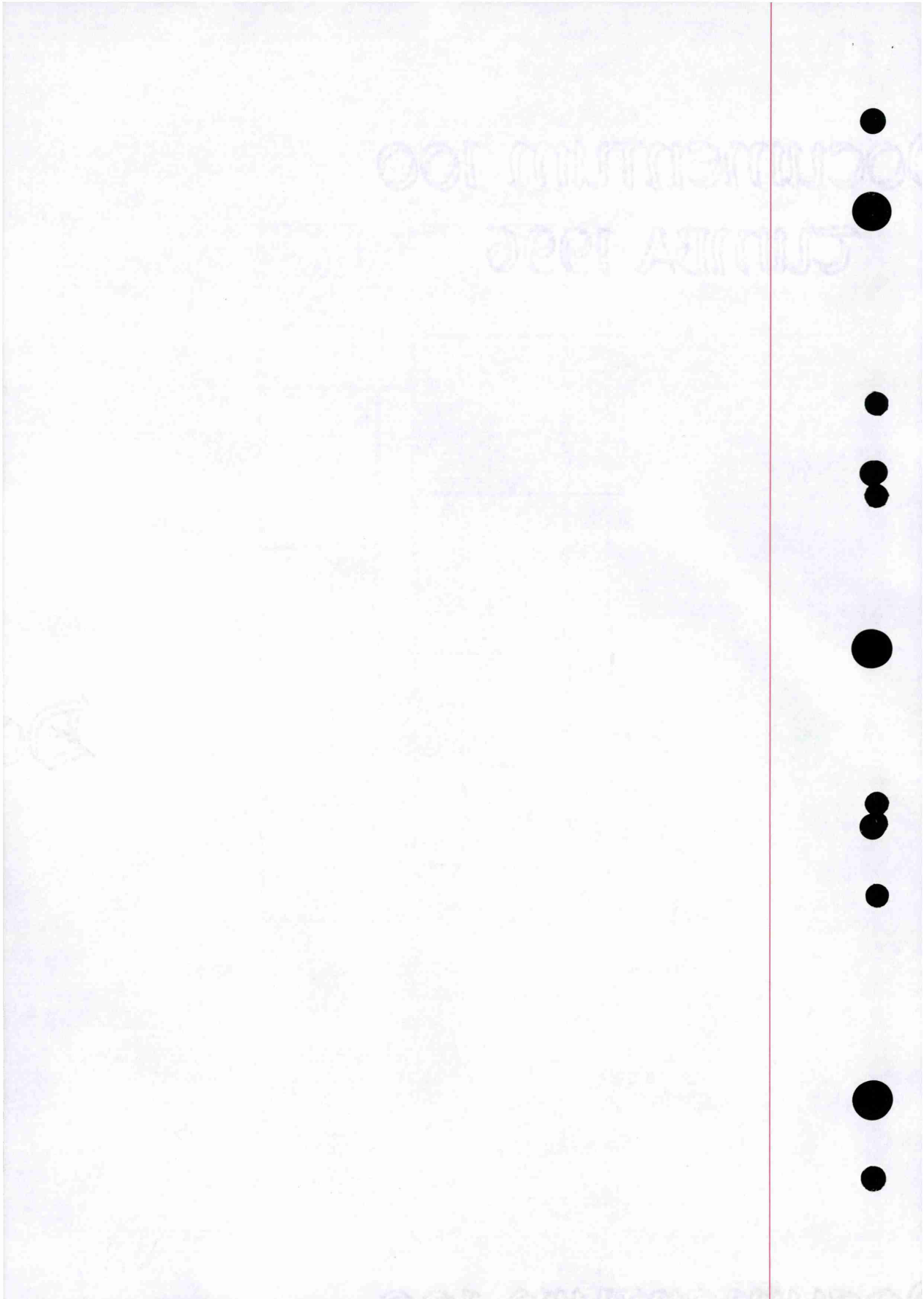


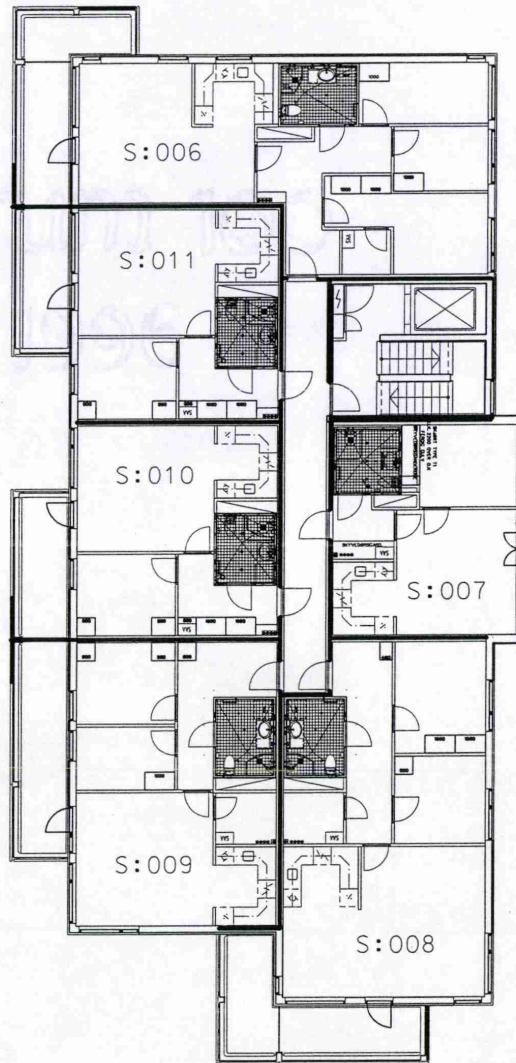


S: 000 = LEILIGHETENS
 SEKSJONSNUMMER
 SOM TILLEGGSAREAL REGNES:
 - BALKONGER / FORHAGER / TERRASSER

T:000 = FORHAGE,
 REGNES SOM TILLEGGSAREAL
 TIL SEKSJON MED TILSVARENDE
 SEKSJONSNUMMER

SEKSJONER PILESTREDET PARK, FELT B g.nr.: 208 b.nr.: 930	DATE	18.02.03	ETASJE	1	BLOKK NR.	B3
	MALESTOKK	1:200	VEGL:	2	AV:	7 8





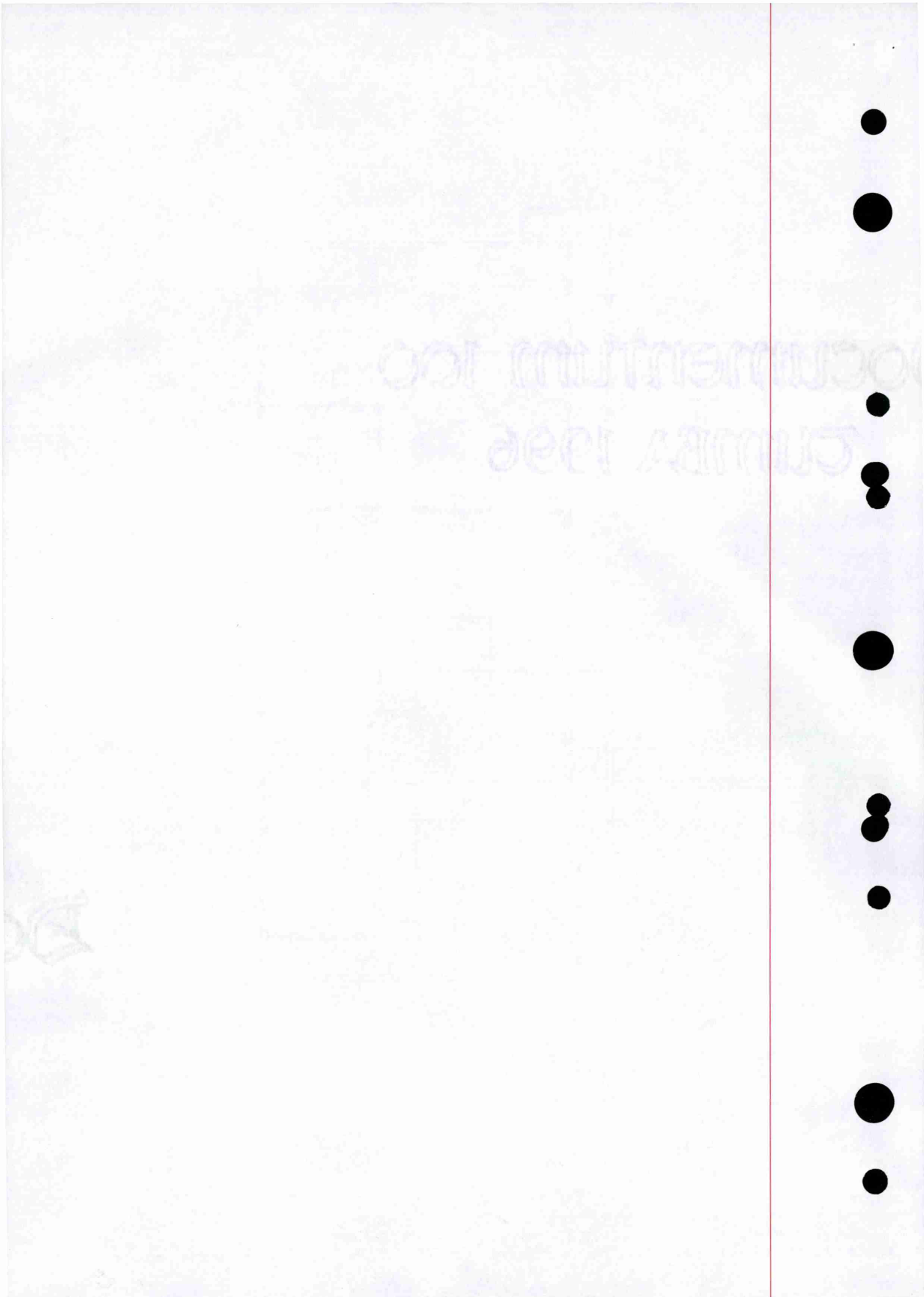
S: 000 = LEILIGHETENS
 SEKSJONSNUMMER

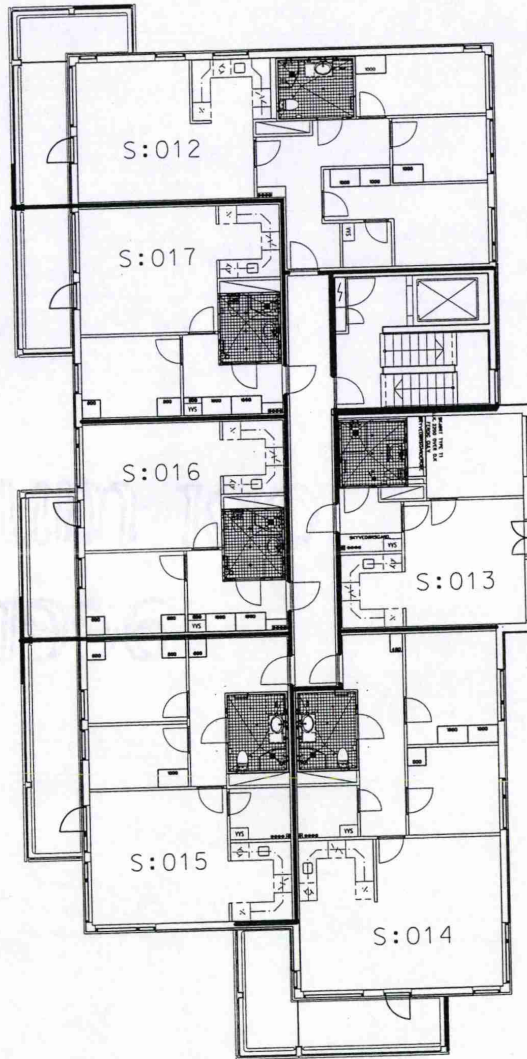
SOM TILLEGGSAREAL REGNES:
 - BALKONGER / FORHAGER / TERRASSER

SEKSJONER PILESTREDET PARK,
 FELT B

g.nr.: 208 b.nr.: 930

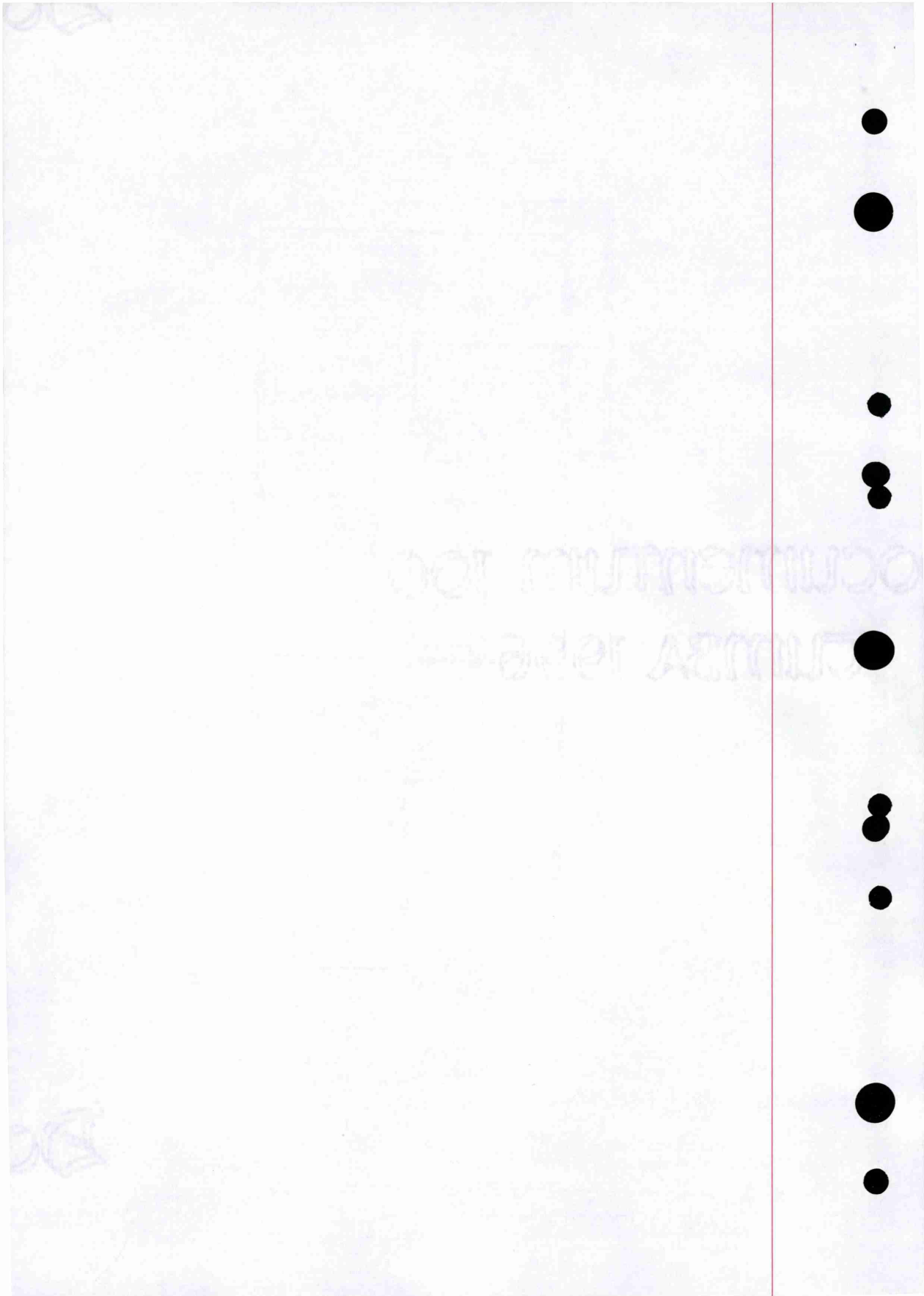
DATE	18.02.03	ETASJE	2	BLOKK NR.	B3
MALESTOKK	1:200	VEDEL:	3	AV:	78

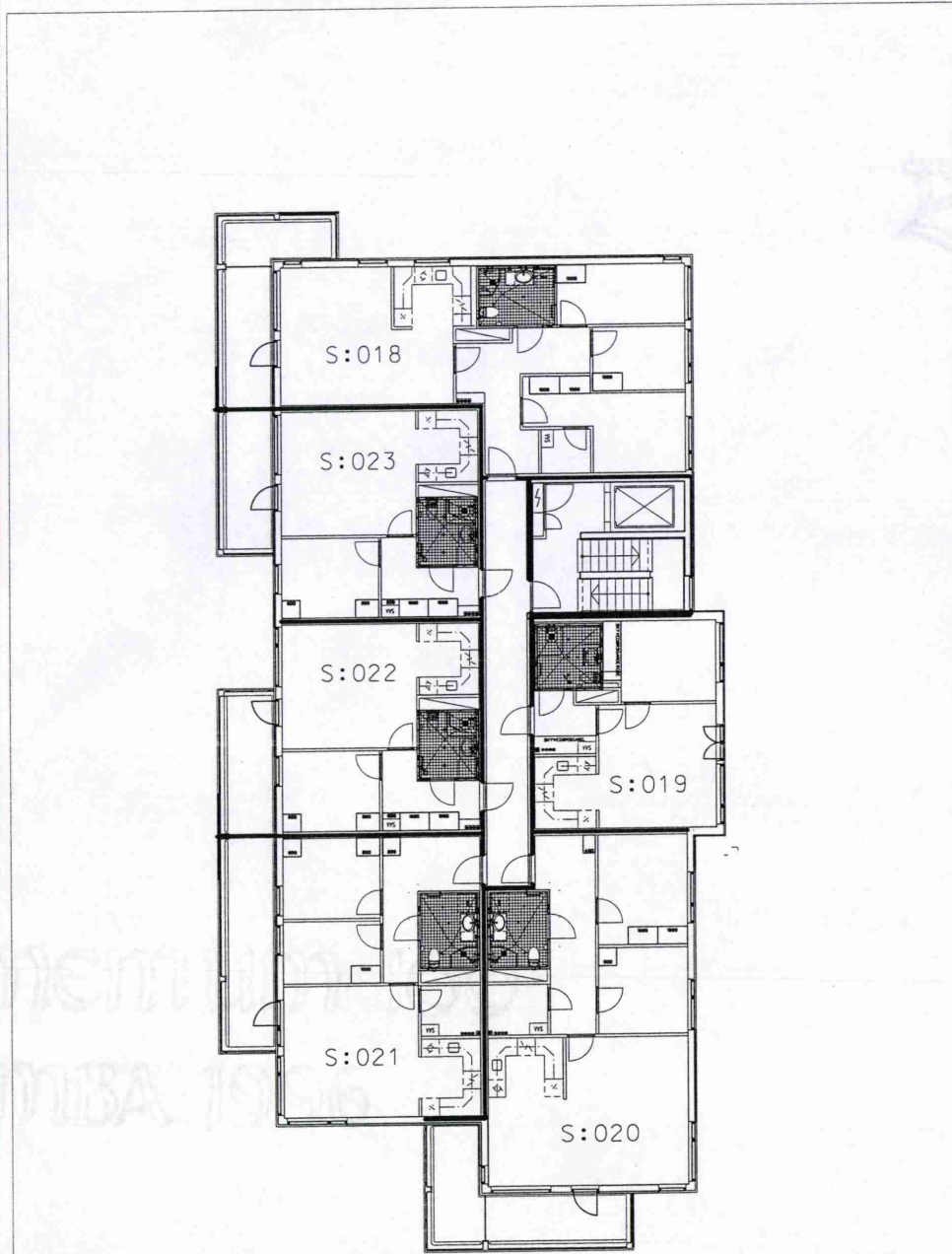




S: 000 = LEILIGHETENS
 SEKSJONSNUMMER
 SOM TILLEGGSAREAL REGNES:
 - BALKONGER / FORHAGER / TERRASSER

SEKSJONER PILESTREDET PARK, FELT B g.nr.: 208 b.nr.: 930	DATE	18.02.03	ETASJE	3	BLOKK NR.	B3
	MÅLSTOKK	1:200	VEDL.	4	AV:	7 8

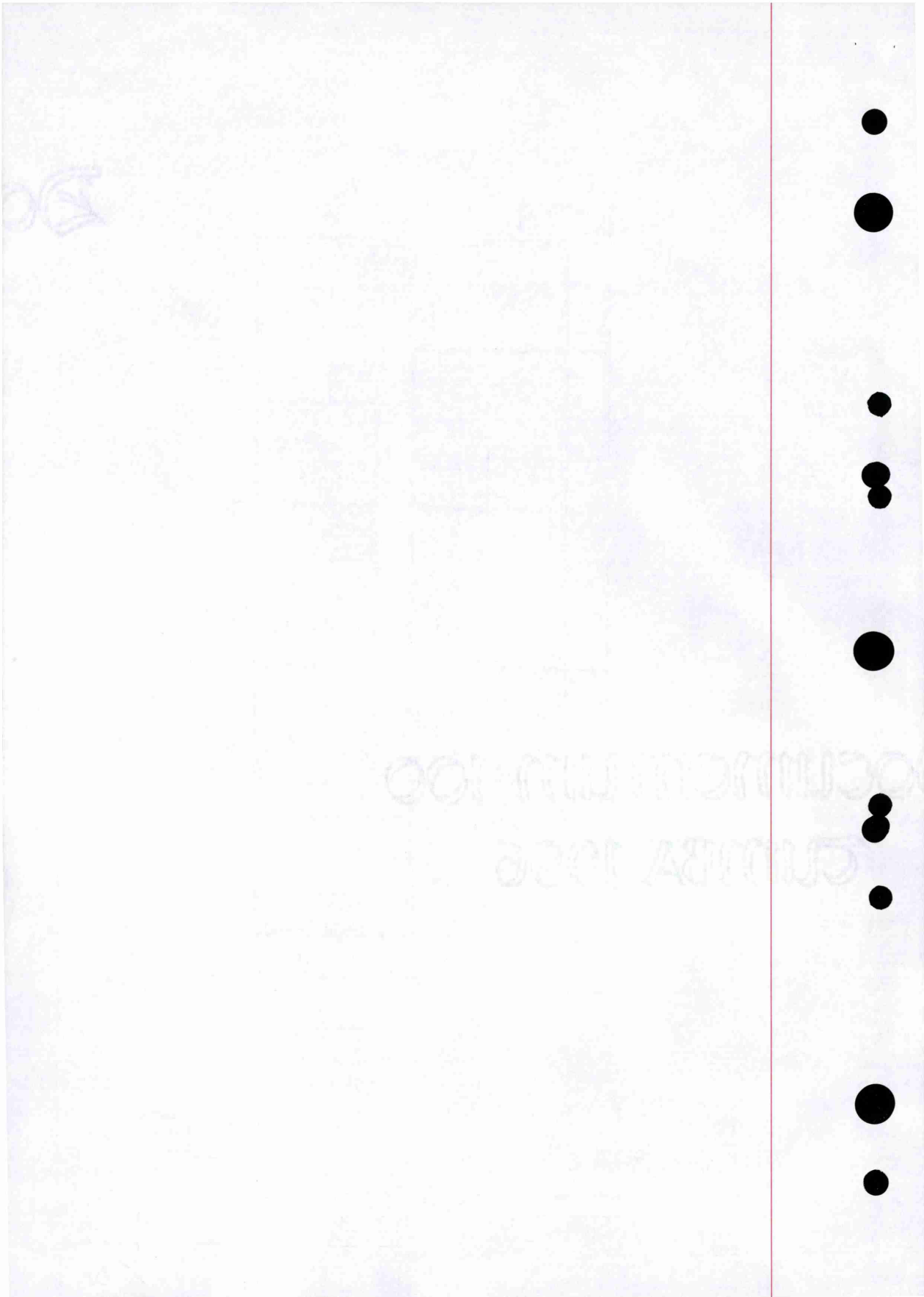


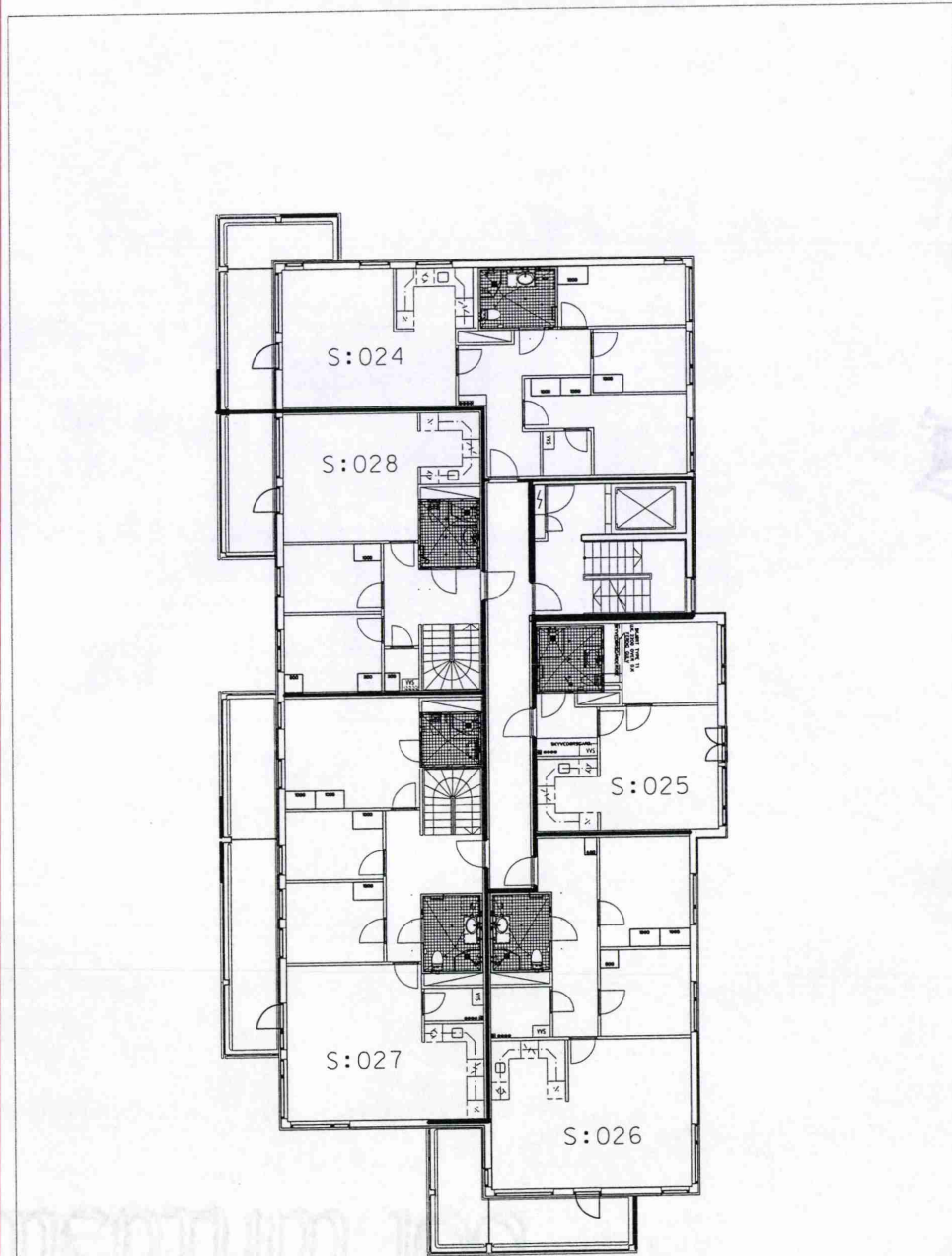


S: 000 = LEILIGHETENS
 SEKSJONSNUMMER
 SOM TILLEGGSAREAL REGNES:
 - BALKONGER / FORHAGER / TERRASSER

SEKSJONER PILESTREDET PARK,
 FELT B
 g.nr.: 208 b.nr.: 930

DATE	18.02.03	ETASJE	4	BLOKK NR.	B3
MALESTOKK	1:200	VEDL.	5	AV:	78

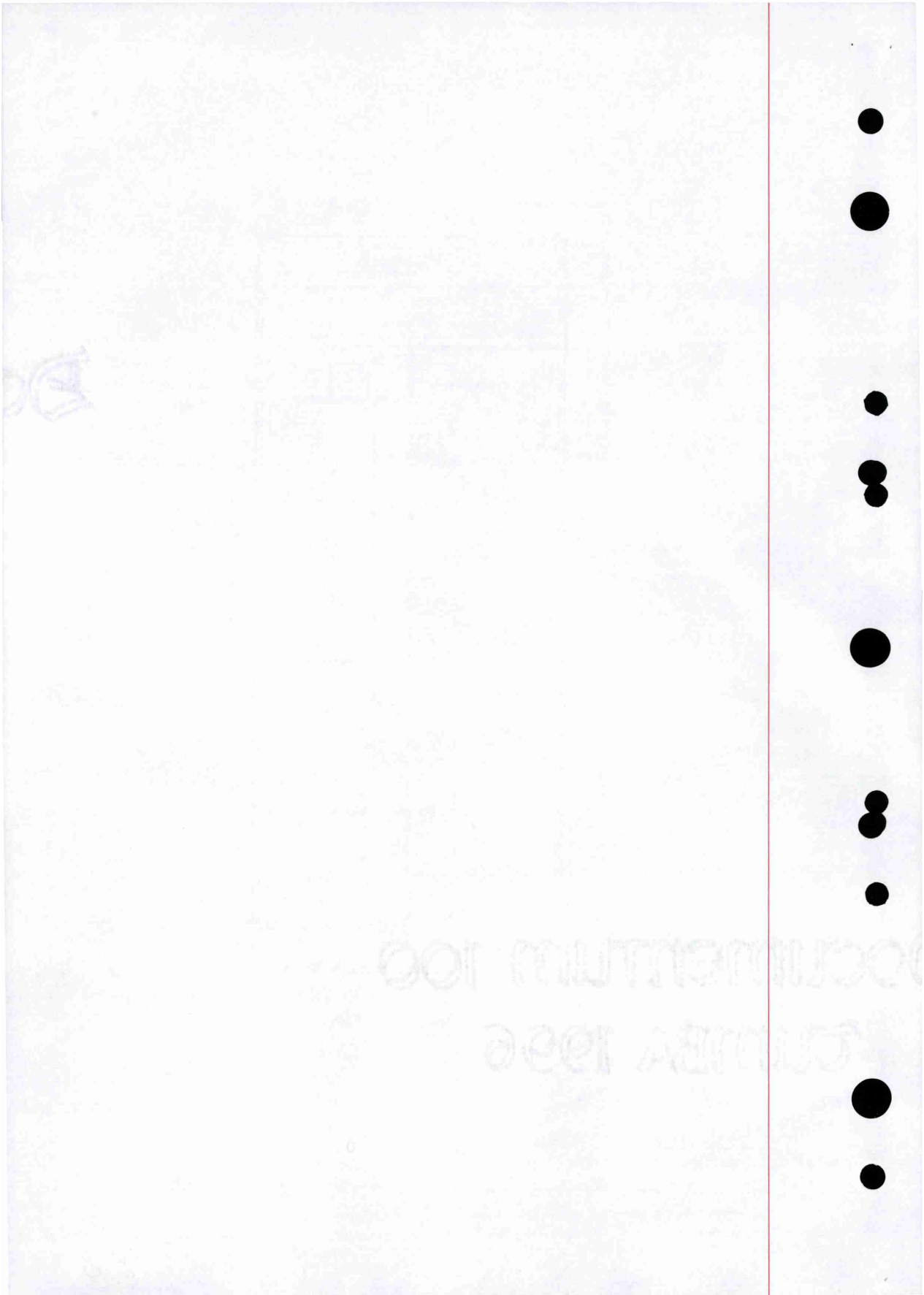


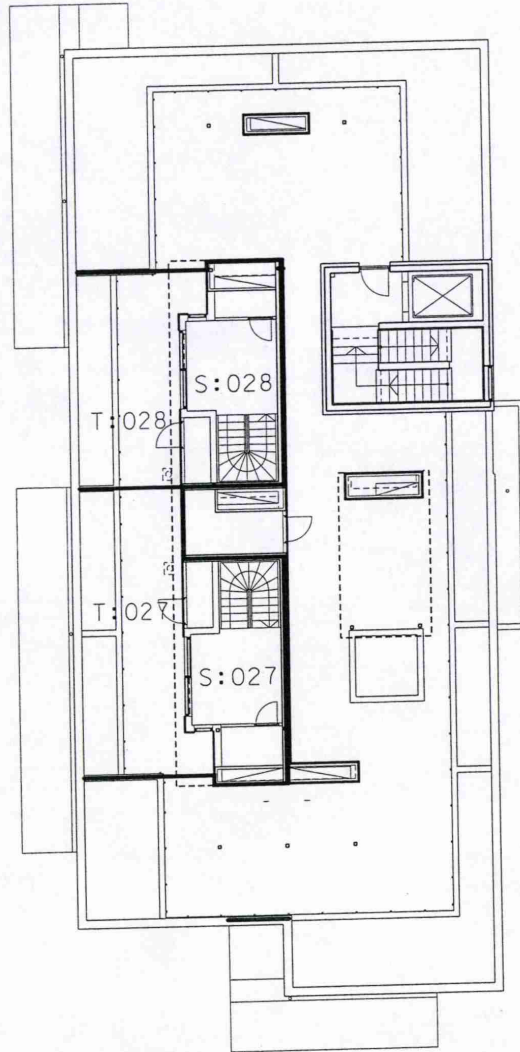


S: 000 = LEILIGHETENS
 SEKSJONSNUMMER

SOM TILLEGGSAREAL REGNES:
 - BALKONGER / FORHAGER / TERRASSER

SEKSJONER PILESTREDET PARK, FELT B g.nr.: 208 b.nr.: 930	DATE	18.02.03	ETASJE	5	BLOKK NR.	B3
	MALESTOKK	1:200	VEDEL.	6	AV:	7 8

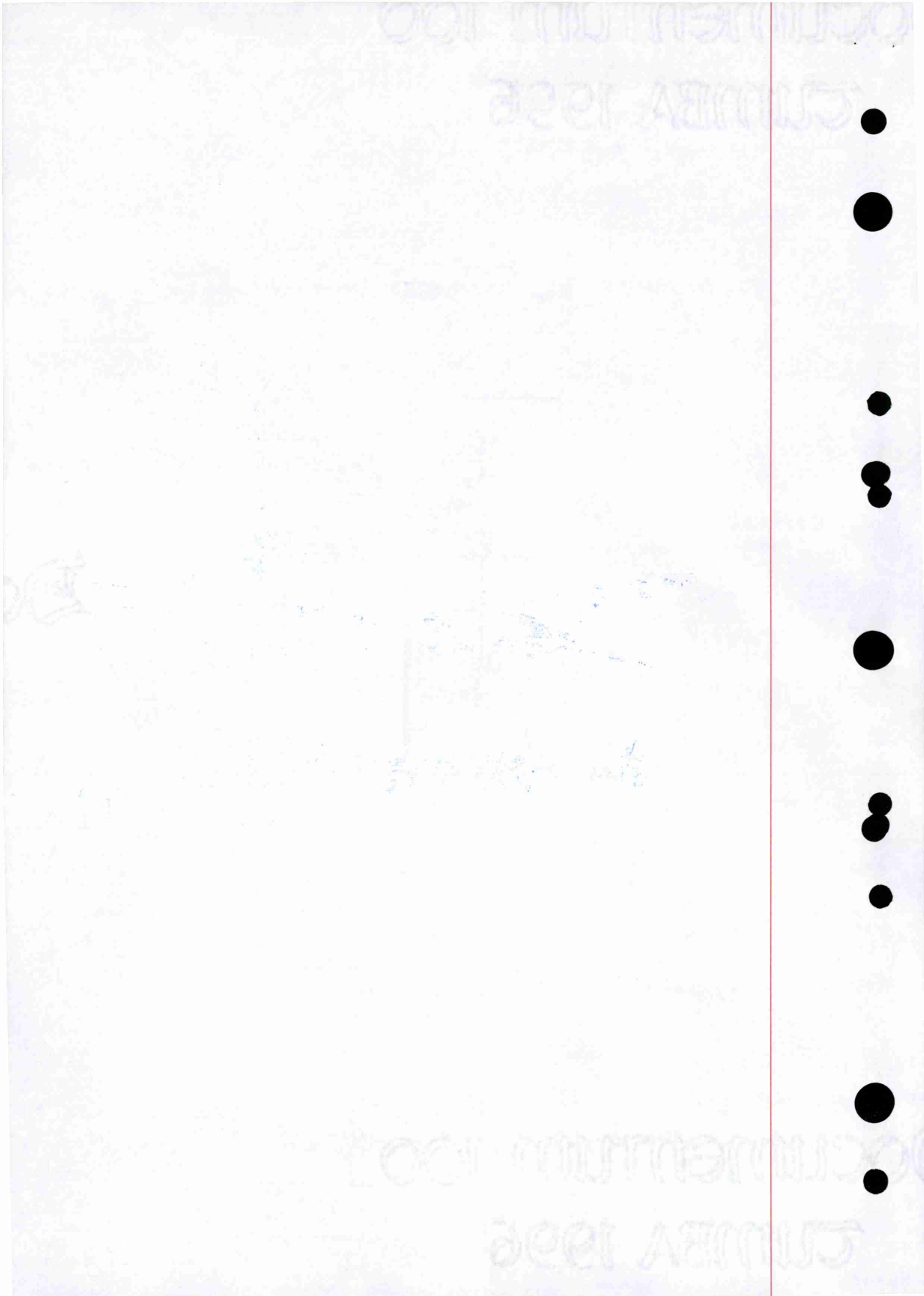


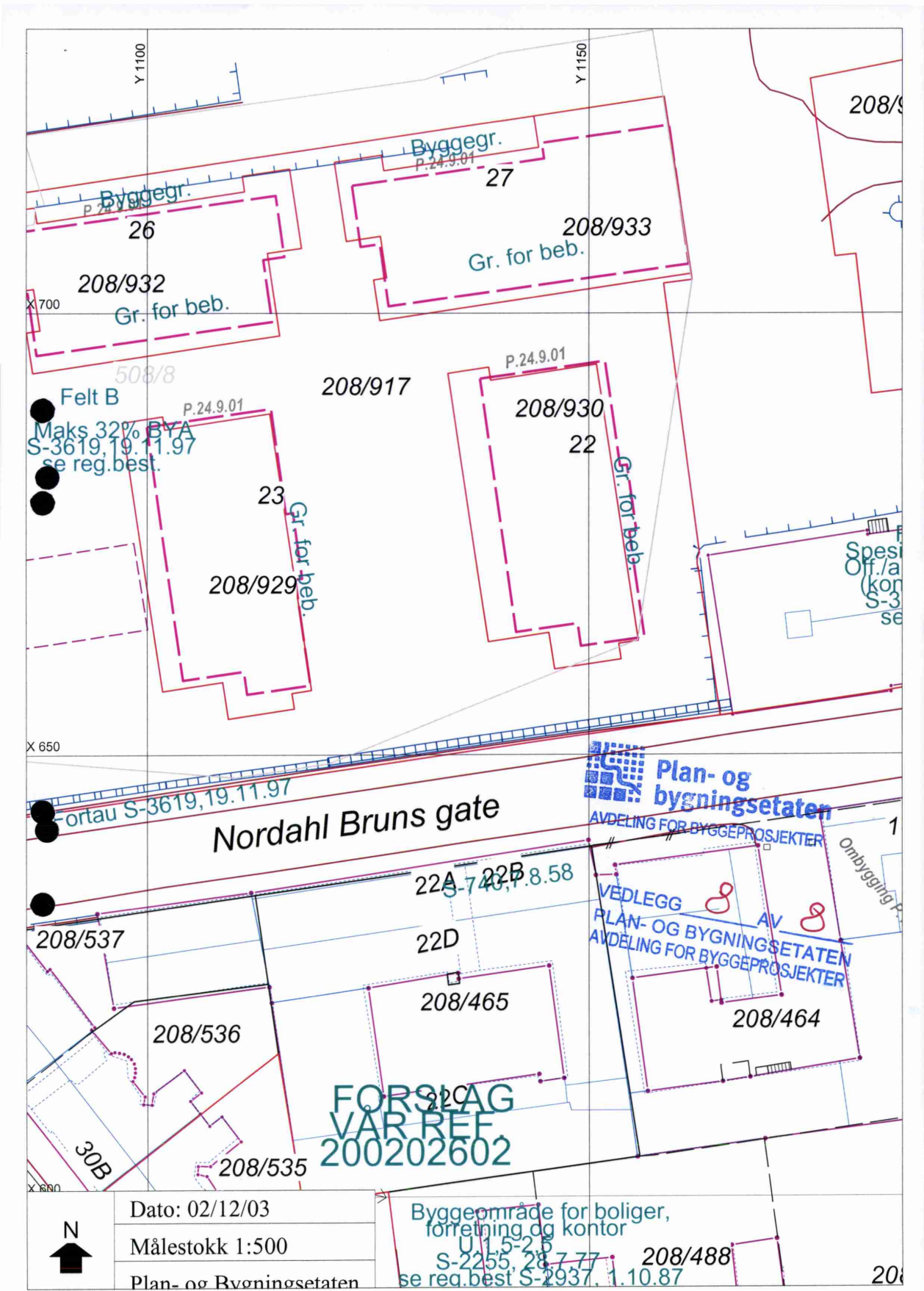


S: 000 = LEILIGHETENS
 SEKSJONSNUMMER
 SOM TILLEGGSAREAL REGNES:
 - BALKONGER / FORHAGER / TERRASSER

T:000 = TAKTERRASSE,
 REGNES SOM TILLEGGSAREAL
 TIL SEKSJON MED TILSVARENDE
 SEKSJONSNUMMER

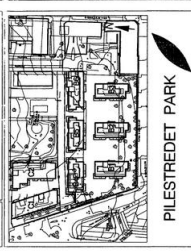
SEKSJONER PILESTREDET PARK, FELT B g.nr.: 208 b.nr.: 930	DATO	18.02.03	ETASJE	6	BLOKK NR.	B3
	MÅLESTOKK	1:200	VEDL.	7	AV:	7 8





REVISJONER	
NO. 1	REVISJON
NO. 2	REVISJON
NO. 3	REVISJON
NO. 4	REVISJON
NO. 5	REVISJON
NO. 6	REVISJON
NO. 7	REVISJON
NO. 8	REVISJON
NO. 9	REVISJON
NO. 10	REVISJON
NO. 11	REVISJON
NO. 12	REVISJON
NO. 13	REVISJON
NO. 14	REVISJON
NO. 15	REVISJON
NO. 16	REVISJON
NO. 17	REVISJON
NO. 18	REVISJON
NO. 19	REVISJON
NO. 20	REVISJON
NO. 21	REVISJON
NO. 22	REVISJON
NO. 23	REVISJON
NO. 24	REVISJON
NO. 25	REVISJON
NO. 26	REVISJON
NO. 27	REVISJON
NO. 28	REVISJON
NO. 29	REVISJON
NO. 30	REVISJON
NO. 31	REVISJON
NO. 32	REVISJON
NO. 33	REVISJON
NO. 34	REVISJON
NO. 35	REVISJON
NO. 36	REVISJON
NO. 37	REVISJON
NO. 38	REVISJON
NO. 39	REVISJON
NO. 40	REVISJON
NO. 41	REVISJON
NO. 42	REVISJON
NO. 43	REVISJON
NO. 44	REVISJON
NO. 45	REVISJON
NO. 46	REVISJON
NO. 47	REVISJON
NO. 48	REVISJON
NO. 49	REVISJON
NO. 50	REVISJON
NO. 51	REVISJON
NO. 52	REVISJON
NO. 53	REVISJON
NO. 54	REVISJON
NO. 55	REVISJON
NO. 56	REVISJON
NO. 57	REVISJON
NO. 58	REVISJON
NO. 59	REVISJON
NO. 60	REVISJON
NO. 61	REVISJON
NO. 62	REVISJON
NO. 63	REVISJON
NO. 64	REVISJON
NO. 65	REVISJON
NO. 66	REVISJON
NO. 67	REVISJON
NO. 68	REVISJON
NO. 69	REVISJON
NO. 70	REVISJON
NO. 71	REVISJON
NO. 72	REVISJON
NO. 73	REVISJON
NO. 74	REVISJON
NO. 75	REVISJON
NO. 76	REVISJON
NO. 77	REVISJON
NO. 78	REVISJON
NO. 79	REVISJON
NO. 80	REVISJON
NO. 81	REVISJON
NO. 82	REVISJON
NO. 83	REVISJON
NO. 84	REVISJON
NO. 85	REVISJON
NO. 86	REVISJON
NO. 87	REVISJON
NO. 88	REVISJON
NO. 89	REVISJON
NO. 90	REVISJON
NO. 91	REVISJON
NO. 92	REVISJON
NO. 93	REVISJON
NO. 94	REVISJON
NO. 95	REVISJON
NO. 96	REVISJON
NO. 97	REVISJON
NO. 98	REVISJON
NO. 99	REVISJON
NO. 100	REVISJON

PROSJEKT	ARK	A 01 220	BL. NO.	C
BYGGINGS	REVIDERT RAMMESKJEM			
1:200				

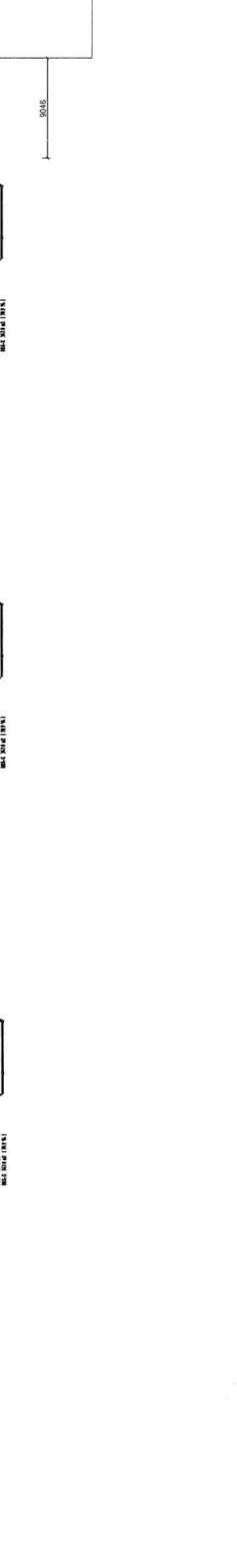
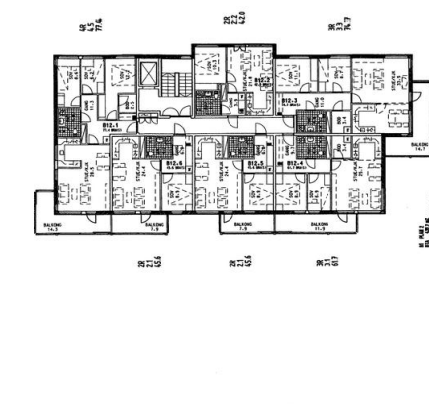
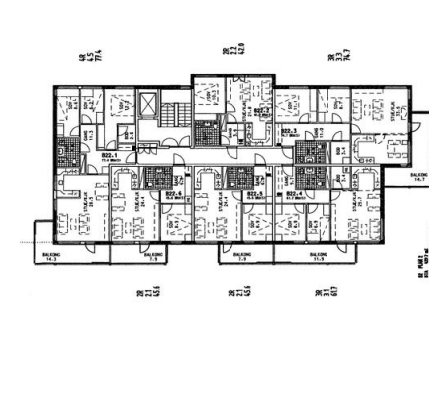
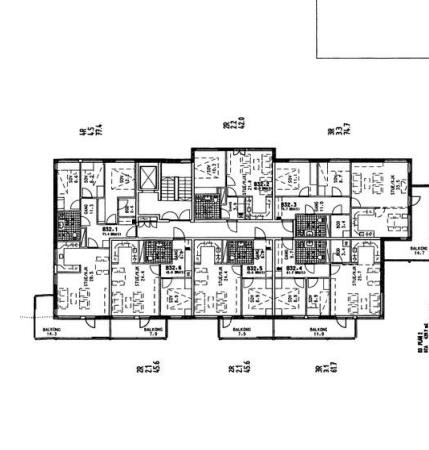
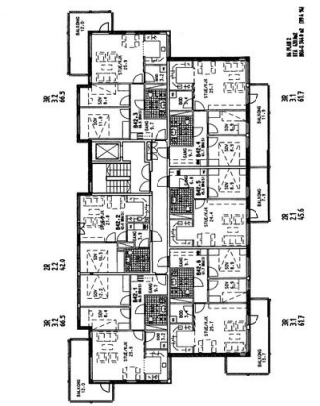
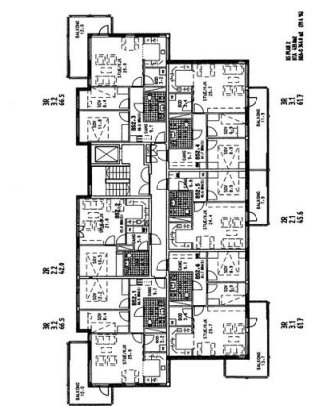
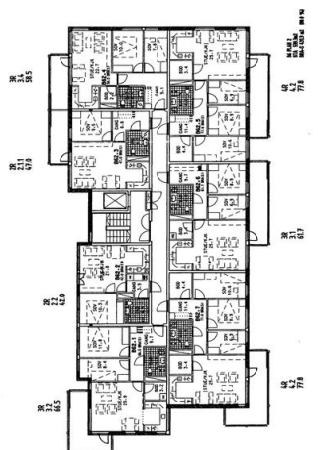
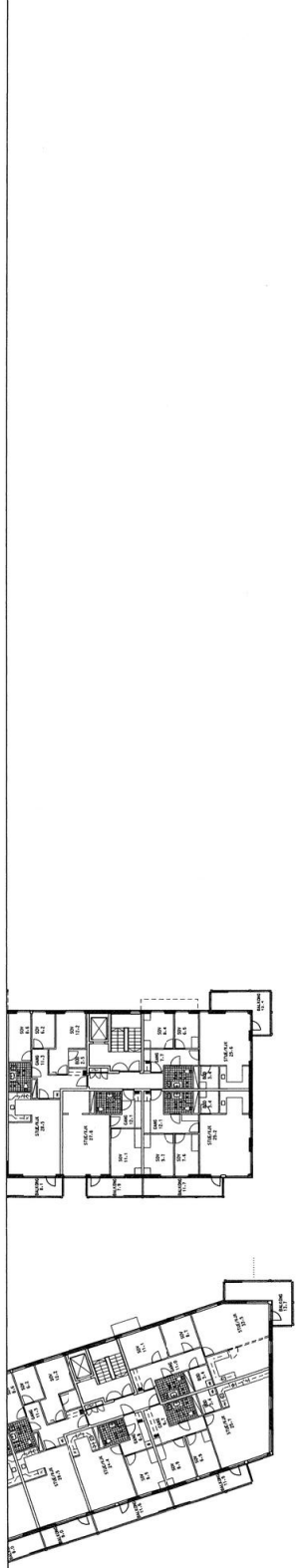


PILESTREDET PARK
 PILESTREDET PARK BOLLIGBYGGING ANS
SELMER
 ST. AUGUSTIN 21 G. 0107 0000 11.07.22 25.04.23 FAX: 22 19 14 14
OBOS
 HAMNINGSVEI 1 0179 0000 11.07.22 24.05.23 FAX: 22 20 24 38

PILESTREDET PARK
SELMER
 SKANSKA
 PROSJEKTLEDER
 ANSLETTNINGSPERSON
 11.07.22 25.04.23 FAX: 22 19 14 14
 11.07.22 24.05.23 FAX: 22 20 24 38

LUND & SLAATTO BOLLIG AS
 SANDVANGEN 10 0178 0000 11.07.22 23.05.23 FAX: 22 13 13 14
Antikontoret GASA AS
 SANDVANGEN 10 0178 0000 11.07.22 23.05.23 FAX: 22 13 13 14

BYGGINGS	REVIDERT RAMMESKJEM			
1:200				
ARK	09:11:00	A 01 220		C





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Pb. 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 12 SEPT. 2008

Deres ref: Vår ref (saknr): 200101546-40 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: PILESTREDET 32 Eiendom: 208/538/0/0
Tiltakshaver: Selmer Bolig A/S Adresse: Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker: Selmer Bolig A/S Adresse: Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST BLOKK B3- PILESTREDET 32

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

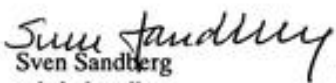
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by


Tine Aagesen
Fung.enhetsleder


Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten Besøksadresse:
Avdeling for byggeprosjekter Vahls gate 1, 0187 Oslo
Enhet for Plan og Næring - Åpen by
Internett: Boks 364 Sentrum,
www.pbc.oslo.kommune.no 0102 Oslo

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@ Organisasjonsnummer:
pbc.oslo.kommune.no 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Pb. 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 116 SEPT. 2008

Deres ref: Vår ref (saknr): 200101563-46 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgitt alltid ved henvendelse

Byggeplass: PILESTREDET 32 Eiendom: 208/538/0/0

Tiltakshaver: Selmer Bolig A/S Adresse: Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker: Selmer Bolig A/S Adresse: Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltaksstype: Parkeringshus-/kjeller/-anlegg Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST – PARKERINGSKJELLER - PILESTREDET 32

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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


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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by


Tine Aagesen
Fung. enhetsleder

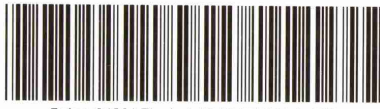

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten Besøksadresse:
Avdeling for byggeprosjekter Vahls gate 1, 0187 Oslo
Enhet for Plan og Næring - Åpen by
Internett: Boks 364 Sentrum,
www.pbe.oslo.kommune.no 0102 Oslo

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@ Organisasjonsnummer:
pbe.oslo.kommune.no 971 040 823 MVA



Doknr: 34061 Tinglyst: 06.06.2003 Emb. 105
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
 DAGBOKNR.: 34061
 - 6 JUN 2003
 OSLO SKIFTERETT
 OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.: 200206374-13

ERKLÆRING

**VEDRØRENDE GNR. 208 BNR. 916,917,920,928,929,930,931,932,933,
 OG GNR. 508 BNR. 8.**

1. **ATKOMSTVEI:**
 Gnr. 508 bnr. 8 skal ha rett til nødvendig kjørbær atkomstvei fra Nordahl Bruns gate over gnr. 208 bnr. 917 fram til garasjeinnkjørsel.
2. **BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:**
 Gnr. 208 bnr. 916,920,928,929,930,931,932 og 933 skal ha rett til et bestemt antall parkeringsplasser i parkeringsvolumet, gnr. 508 bnr. 8 bestemt etter parkeringsnormen i reguleringsbestemmelsenes § 11: Boliger: 2-rom 0,50, 3-rom 0.70, 4-rom eller større 0.90 og studenthybler 0,15.
3. **FELLESAREAL:**
 Gnr. 208 bnr. 916,928,929,930,931,932 og 933 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 208 bnr. 917.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
208	917
508	8.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

Oslo, 7. mai 2003 *Erik Danielsen* ERIK DANIELSEN
Bjørnar Danielsen BJØRNAR DANIELSEN

Sted	Dato	STATSBYGG Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.

For eiend. 208/917:

Oslo, 7. mai 2003 *Erik Danielsen* ERIK DANIELSEN
Bjørnar Danielsen BJØRNAR DANIELSEN

Sted	Dato	STATSBYGG Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.

For eiend. 508/8:

PILESTREDET PARK BOLIGUTBYGGING ANS
 ORG.NR: 981 898 397
 STATSBYGG ORG.NR: 971 278 374



Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*department.email**!*]
22 12 90 00



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet Park 22 0176 OSLO
 Matrikkel: Gnr 208, bnr 930, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
 + offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
 jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

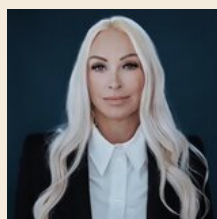
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sisilie Berg

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
P33 Eiendomsmegling AS
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905

Ole K. Skretteberg

Eiendomsmegler
P33 Eiendomsmegling AS
o.skretteberg@nordvikbolig.no
976 21 203

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

