NORDVIK

Pilestredet Park 15

2 soverom | 71 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Pilestredet Park 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.05.2026









Nøkkelinformasjon

Nydelig 3-roms med hele 100kvm GUA. Garasjepl. Takhøyde opptil 3,8m. Solrik balkong. Vannbåren varme. Heis. Flott bygg.

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**4 105,-**
Totalpris	**8 782 500,-**
Fellesgjeld	**28 395,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 060,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1915**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Pilestredet park 15 - en stilfull leilighet det vakre bygget som tidligere var Øyeklinikken.
Leiligheten har en åpen beliggenheten vendt mot parkmessige fellesarealer som sikrer gode lysforhold og en luftig og idyllisk utsikt, uansett årstid.

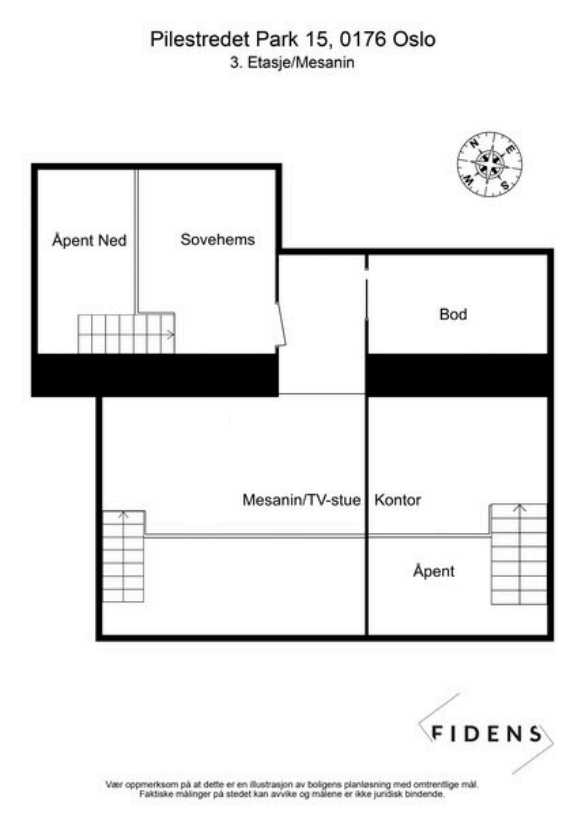
Kort fortalt:
Sydvestvendt balkong med gode solforhold
Lys og luftig med generøs takhøyde opptil 3,8m
Vannbåren gulvvarme
Heis
Garasjeplass med el-lader
Stor og praktisk bod i samme oppgang
Stor sykkelgarasje og adgang til snekkerbod/verksted
Meget attraktiv og sentral beliggenhet, med bare 5 minutters gange til Karl Johan og Bogstadveien.

Her bor du midt i hjertet av Oslo, med "alt" rett utenfor døren, i et nabolag som kombinerer urban puls med praktisk hverdag.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 76 kvm


















ART
















Miele


STOCKHOLM
COPENHAGEN






Pilestredet Park
15
15 B

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0128/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Pilestredet Park 15, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 948 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 21 i Studio Pilestredet 2 Borettslaget, org.nr. 988802670

Selgere
Andreas Doppelmayr
Adhel Ajak Wuoi

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
1 025,- (Gebyr til Pilestredet Garasjelasg AS)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
1 700,- (Transport Garasje)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
4 105,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
13 605,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 754 105,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 763 605,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1915

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i 2. etasje.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 4 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Totalt gulvareal på ca. 100 kvm.
Gulvareal i mesanin i 3. etasje på ca 30 kvm. Arealet i 3. etasje er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde (under 1,9m).

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje i tillegg til mesanin i 3. etasje. 2.etasje inneholder entré/gang, bad, kjøkken, to soverom, stue og bod.
3.etasje/mesanin har et gulvareal på 29 kvm som ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Arealet benyttes i dag som kontor, mesanin/tv-stue, bod og sovehems.

Leiligheten disponerer i tillegg én bod i samme etasje som leiligheten. Boden er ca. 5 kvm (gulvareal på ca. 9 kvm).

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i Pilestredet Garasjelag AS. Plassen er merket "2" og er tilknyttet el-lader.
Løpende kostander:
- Det tilkommer felleskostnader knyttet til P-plassen som p.d.d utgjør kr. 1 700 to ganger i året (3 400,- pr. år).
- El-lader: Det tilkommer kostnader ifbm eget forbruk og månedspris for ladeboks.

Det er 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
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel 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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier: faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Rørlegger 24#7 AS Byttet innmat på vegghengt toalett og lagt nye fliser på gulvet. 2019 og 2020 Hva vi har utført: faglært og ufaglært /egeninnsats/dugnad CM bygg Estnor AS Lagt mikrosement Byttet servant Byttet dusj (men ikke rørt eksisterende rør m.m.)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: CM bygg Estnor AS Det er lagt mikrosement oppå eksisterende fliser. På gulvet dusjen ble gamle fliser fjernet og ble det påført smøremembran. Arbeidet ble utført november 2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AB Elektroinstallasjon Oppussing av kjøkkenet, spotter på badet og taklamper.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 11.06.2025 Elvia

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)
Ja
Beskriv: Opplysninger fra tidligere eier: Fukt i sykkelboder pga defekt avtrekksvifte.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: En intern profil/sprosse mellom glasslagene i verandadøren har løsnet og falt ned inni selve glasskassetten(termoruten). Forholdet er meldt skriftlig til styret. I henhold til borettslagets vedtekter punkt 5-2 (3) faller utskifting avtermoruter under borettslagets vedlikeholdsplikt. Saken avventer videre oppfølging fra styret.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært feil med måling av fjernvarme og styret utbedret dette og gått over til EcoGuard for måling av fjernvarme fra høsten 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Antar at takstmann tidligere eier brukte har gjort det.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak/valmtak, og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Innvendige overflater:
1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger og i himling.
Microsement på bad.

3. etasje: Trebjelker og herdet glass som gulv og malt overflate på vegger og i himling. Laminat på gulv i boden.

Takhøyder måles til ca:
Entre/gang: 3,73m
Soverom: 3,82-2,11m
Bad: 2,15m

Tiltak etter byggeår:
2021: Nytt kjøkken og nye gulv.
2020: Bad: CM bygg Estnor AS: Det er lagt microsement oppå eksisterende fliser. Byttet servant og byttet dusj.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Balkong stue TG2 gis grunnet overflater.
- Vinduer og dører:TG2 gis grunnet overflate, list i glass i balkongdør, skyvedør mellom stue/soverom fungerer ikke.
- Kjøkken - Avtrekk: TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
- Vannledninger: TG2 gis grunnet avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.
- Våtrom: Bad - Overflater TG2 gis grunnet feil fall i lekkasjesonen, overflater bad/dør.
- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk: TG2 gis grunnet alder.
- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr: TG2 gis grunnet manglende drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje, løst dusjoppheng, overflate servant.
- Våtrom: Bad - Ventilasjon: TG2 gis grunnet manglende tilluftspalte under dørblad.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
- Varmtvannsbereder: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS:
- Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
- Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift
- Røykvarsel er plassert i entre/gang, men mangler i soveroom.
- Brannslukkingsapparat er fra 2021.

Elektrisk anlegg:
Avvik registret: Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført i 2025 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Oppdatering av kursfortegnelse anbefales.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer samt frittstående kjøleskap/fryser medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Innrammet teppe på veggen i stua samt annet opphengt kunst

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.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme (vannbåren varme)
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 249 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 060,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: kr. 3861,-
Hybridfiber Telia: kr. 199,-

Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i felleskostnadene, men avregnes på samme faktura som felleskostnadene (måles individuelt).

Kommunale avgifter
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207769347
Restsaldo: 28 395,13
Kapitalkostnader: 244,11

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 819 809,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 279 234,- pr. 2024
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.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Studio Pilestredet 2 (org.nr. 988802670) er et samvirkeforetak som består av 59 andeler. Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565903. Borettslaget er også tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning, som gir dekning for ubetalte felleskostnader.

Fra oktober 2025 ble det innført individuell måling og avregning av energikostnader (varme/varmtvann) basert på faktisk forbruk.

Beboere i Pilestredet Park 15 har adgang til takterrassen i Pilestredet park 14. Man trenger en egen adgangsnøkkel. De som pr i dag har garasjeplass, har også denne nøkkelen. Om noen trenger en (ekstra) nøkkel, koster det pr. 20 okt 25 kr 648 + mva,- pr stk.

Det er verdt å merke seg at borettslagets forsikringspremie er høyere enn normalt på grunn av en omfattende skadehistorikk knyttet til vannlekkasjer. Styret har også inngått en avtale om deltavfallshåndtering med nabosameiet, noe som forventes å gi en årlig besparelse på ca. 60 000 kr.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 28 395,-pr. 21.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207769347
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 1 513 426,00
Innfrielsesdato: 30.10.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207784427
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 10 287 026,00
Innfrielsesdato: 30.06.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Per 22.04.2026 er det i følge styrelser ikke planlagt større tiltak som vil påvirke felleskostnadene/fellesgjelden.

Fellesformue
Kr 20 262,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 347 163,-.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 497 163

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad når styret finner behov for det. Dugnader varsles ved oppslag minst to uker før den avholdes. Alle andelseiere oppfordres til å delta på dugnad.

Dyrehold
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på fellesområder. Hundelufting skal ikke foregå i indre gårdsrom. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelrommet. Mating av fugler på terrasser/balkonger og fellesområde frarådes pga. helsemessige hensyn

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 565903

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 183 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i populære Pilestredet Park – et prisbelønt boligområde kjent for vakker arkitektur, grønne omgivelser og en rolig atmosfære midt i byen.

Her bor du skjermet og behagelig, samtidig som du har kort vei til alt Oslo har å by på. Området er svært ettertraktet nettopp fordi det kombinerer byliv, grønne kvaliteter og et gjennomført arkitektonisk miljø på en sjelden god måte.

Pilestredet Park mottok Oslo bys pris for god byarkitektur i 2005, og området er i dag etablert som et av de mest attraktive boområdene i indre by.

Det er kort gangavstand til sentrum, kollektivtransport, parker, kaféer, restauranter, servicetilbud og studiesteder. Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker en urban livsstil i rolige og estetisk tiltalende omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.11.2007.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. 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.

Pågående byggesaker i området (utvalgte):
Pilestredet Park 18 - bruksendring av næringslokale til bevertning med uteservering
Saksnummer: 202522226

Pilestredet Park 29 - 37 og 30 - 36 - Bruksendring og ombygging av eksisterende høyblokk fra sykehusformål til boligformål - Tillegg til sak 199705060
Saksnummer: 202508532

Pågående plansaker i området (utvalgte):
Saksnr: 202603152
Saken gjelder: Detaljregulering - Holbergs plass med tilstøtende gater

Saksnr: 202218347
Saken gjelder: St. Olavs gate 32 - Utvikling av kvartal

Saksnr: 202451198
Saken gjelder: Frederiks gate 2 - Nationaltheatret på Tullinløkka

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/208/948:
30.09.2005 - Dokumentnr: 64819 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og
bygningsetaten

30.09.2005 - Dokumentnr: 64819 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:538
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:110

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:137
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:138
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:139
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:140
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:141
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:142
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:143
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:144
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:145
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:146
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:147
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:148
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:149
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:150
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:153
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten

01.12.2005 - Dokumentnr: 82856 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:538
Drift av fellesareal
Bestemmelse om avløpsledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Statsbygg

14.02.2006 - Dokumentnr: 10860 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr bredde

26.09.2007 - Dokumentnr: 766254 - Erklæring/avtale
Registrert på nytt pga feilreg som pengeheftelse.
Gjelder dagboknr 614287/2006.
Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2007 - Dokumentnr: 766254 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:48
Registrert på nytt pga feilreg som pengeheftelse.
Gjelder opprinnelig dagboknr 614287/2006.
Bruksrett for sykler
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten

30.09.2005 - Dokumentnr: 64818 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:208 Bnr:538

21.11.2006 - Dokumentnr: 572127 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955

21.11.2006 - Dokumentnr: 572136 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:208 Bnr:956

08.12.2006 - Dokumentnr: 614197 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:508 Bnr:16

30.09.2005 - Dokumentnr: 64819 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:538
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten

08.12.2006 - Dokumentnr: 614287 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:956
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.

26.09.2007 - Dokumentnr: 766254 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:508 Bnr:16
Registrert på nytt pga feilreg som pengeheftelse.
Gjelder opprinnelig dagboknr 614287/2006.
Bruksrett til parkering og boder
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budforhøyelser 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 dekningssalg 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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 227,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 877,- 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 1. mai 2026

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Pilestredet Park 15

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	**7 min**
510 elever, 27 klasser	0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	**11 min**
194 elever, 14 klasser	0.9 km
Ila skole (1-7 kl.)	**13 min**
575 elever, 28 klasser	1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**12 min**
408 elever, 30 klasser	0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**22 min**
416 elever, 25 klasser	1.8 km
Oslo katedralskole	**2 min**
560 elever, 21 klasser	0.2 km
Edvard Munch videregående skol...	**5 min**

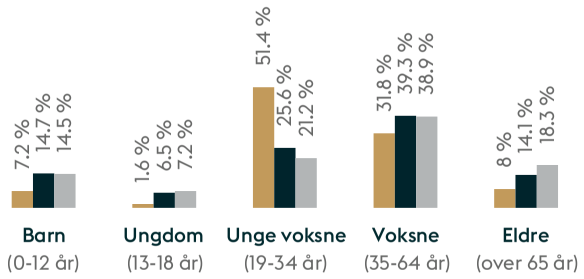
Offentlig transport

Stensberggata	**3 min**
Linje 37	0.3 km
Holbergs plass	**6 min**
Linje 17, 18, 19	0.5 km
Nationaltheatret stasjon	**12 min**
Totalt 10 ulike linjer	1 km
Nationaltheatret	**12 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.6 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	**3 min**
63 barn	0.2 km
Katta barnehage (1-5 år)	**3 min**
60 barn	0.3 km
Hammersborg barnehage (1-5 år)	**7 min**
54 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4.554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

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	2 min
Stadion Sunniva	7 min
Treningshuset	6 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

Pilestredet Park 15
0176 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1915
BRA:	76 m^2
BRA-i:	71 m^2
Rapportdato:	20.3.2026 (Gyldig til 20.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	8	0	2

Supertakst

GNR: 208 BNR: 948 ANR: 21

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Pilestredet Park 15
0176 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40802

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue	TG2 gis grunnet overflater.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet overflate, list i glass i balkongdør, skyvedør mellom stue/soverom fungerer ikke.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Vannledninger	TG2 gis grunnet avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall i lekkasjesonen, overflater bad/dør.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet manglende drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje, løst dusjoppheng, overflate servant.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluftspalte under dørblad.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Røykvarsel er plassert i entre/gang, men mangler i soveroom.
Brannslukkingsapparat er fra 2021.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2026

Rapportdato
20.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Andreas Doppelmayr, Adhel Ajak Wuoi.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Pilestredet Park 15, 0176 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**948**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**21**	Leilighetsnr:	**H0212**	

Byggeår: **1915** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjeller/garasjekjeller/loft. Heis adkomst. Hele bygget ble oppgradert i 2005/06. Nytt kjøkken i 2021 og overflateoppusset bad i 2020. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,82m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,15 i bad . Leiligheten ventileres med balansert ventilasjon og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak/valmtak, og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Nytt kjøkken.	Ja

2021	Nye gulv. Egeninnsats.	Nei
2020	Bad: CM bygg Estnor AS: Det er lagt microsement oppå eksisterende fliser. Byttet servant og byttet dusj (egeninnsats).	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje/Mesanin	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**76**	**71** Romfordeling: Entre/gang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue, bod.	**5** Romfordeling: Bod i leilighetsplan.	**0**	**4**
Totalt m²	**76**	**71**	**5**	**0**	**4**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje/Mesanin	29	0	29
Totalt m²	**29**	**0**	**29**

Kommentar til arealberegning

Totalt gulvareal på ca 100m².
Gulvareal i mesanin på ca 29 m². Arealet er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde (under 1,9m).
Eier opplyser om garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbil-lader. Merket 2.

Bod i leilighetsplan på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal på ca 9m². Bod er fremvist av eier.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørvest-vendt balkong på ca. 4m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Avskaling av murpuss på vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i malt utførelse. Skyvedør mellom stue og soverom i herdet glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/innerdører/balkongdør fra 2005/06. Innerdør bad fra 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2:
Avflassing av maling på utvendig belistning til balkongdør.
Innvending list i glass til balkongdør er løst.
Skyvedører mellom stue/soverom fungerer ikke å benytte da denne er limt fast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.
Løs list i balkong glass har eier hørt med styret og er på saken om å få utbedret dette.
Skyvedør må utbedres for å kunne benyttes. Eier har et prisestimat liggende for å få fikset skyvedør.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved enkel nivellering av soverom ved entre registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad: Det registreres stedvis knirk i gulv i mesanien.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2021 og type HTH.
Det er montert innebygd komfyrvakt i platetopp (opplyst av eier) og automatisk vannstopper i kjøkkenbenk.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Franke med utrekkbart munnstykke. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin og vinskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Entre/gang: 3,73m
Soverom: 3,82-2,11m
Bad: 2,15m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei

Areal for mesanin ikke er et måleverdig areal, er det ikke krav om godkjent trapp.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Røykvarsel er plassert i entre/gang, men mangler i soveroom.
Brannslukkingsapparat er fra 2021.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i bod i Mesanin.
Stoppekran er plassert i fordelskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak for ikke avrenning fra fordelerskap.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført i 2025 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Oppdatering av kursfortegnelse anbefales.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Vannbåren varme fungerer som tiltenkt.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på anlegget.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og avtrekk fra bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

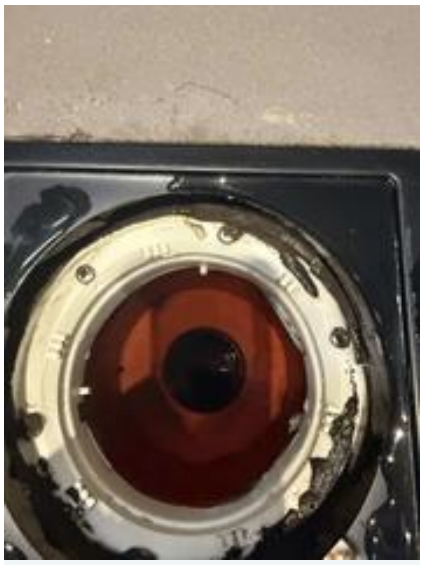
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Merknad: Det ble registret noe uling fra anlegget. Ved negativ utvikling bør Flexit (ventilasjonsleverandør) kontaktes for videre undersøker.
For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig.

Eier opplyser at man har filterabonnement privat (flexit).

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Microsenent på gulv og vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Microsement på overflater samt ny membran rundt sluk i 2020. Opprinnelig bad fra 2005/06 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Avflassing av maling i underkant av dørblad.
Oppsprekkinger av microsement rundt sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 60cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Tapwell. Speilskap på vegg med lys. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Avskaling i overflate på servant.
Løst dusjoppheng.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servant/dusjoppheng fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.
Hulltaking er foretatt fra skap i entre mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet i 2020.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreas Doppelmayr	9578-5995-4-53126	2026-03-15 13:33:14
Adhel Ajak Wuoi	9578-5999-4-2622766	2026-03-15 13:36:53

SIGNICAT 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
15. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0128/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet Park 15, 0176 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Andreas Doppelmayr, Adhel Ajak Wuoi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 565903
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier: faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Rørlegger 24#7 AS Byttet innmat på vegghengt toalett og lagt nye fliser på gulvet. 2019 og 2020 Hva vi har utført: faglært og ufaglært /egeninnsats/dugnad CM bygg Estnor AS Lagt mikrosement Byttet servant Byttet dusj (men ikke rørt eksisterende rør m.m.)

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: CM bygg Estnor AS Det er lagt mikrosement oppå eksisterende fliser. På gulvet i dusjen ble gamle fliser fjernet og ble det påført smøremembran. Arbeidet ble utført november 2020.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AB Elektroinstallasjon Oppussing av kjøkkenet, spotter på badet og taklamper.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 11.06.2025 Elvia

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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)

Ja

Beskriv: Opplysninger fra tidligere eier: Fukt i sykkelboder pga defekt avtrekksvifte.

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

Ja

Beskriv: En intern profil/sprosse mellom glasslagene i verandadøren har løsnet og falt ned inni selve glasskassetten (termoruten). Forholdet er meldt skriftlig til styret. I henhold til borettslagets vedtekter punkt 5-2 (3) faller utskifting av termoruter under borettslagets vedlikeholdsplikt. Saken avventer videre oppfølging fra styret.

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?

Ja

Beskriv: Det har vært feil med måling av fjernvarme og styret utbedret dette og gått over til EcoGuard for måling av fjernvarme fra høsten 2025.

---

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 salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Antar at takstmann tidligere eier brukte har gjort det.

---

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 endinger 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: 5-0128/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Adhel Ajak Wuoi	**2026-03-15**	**Andreas Doppelmayr**	**2026-03-15**

Identifikasjon

Adhel Ajak Wuoi

Identifikasjon

Andreas Doppelmayr

Signicat

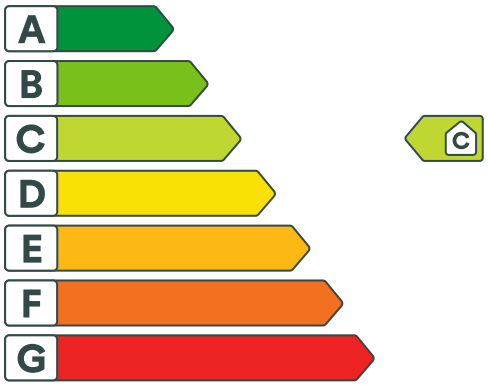
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Pilestredet Park 15, 0176 OSLO	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284428**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81388504**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **948**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0212**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1915**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **142,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **142,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 783 kWh**



Pilestredet Park 15, 0176 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Pilestredet Park 15, 0176 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Sofie Kiligitto
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: s.nordstrand@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0128/26 . Vår ref.: 5654-1-21 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Studio Pilestredet 2
Organisasjonsnr:	988802670
Andelseier:	Doppelmayr, Andreas
Medeier:	Wuoi, Adhel Ajak
Leilighetsnummer:	21
Adresse:	Pilestredet Park 15, 0176 OSLO
Andelsnummer:	21
Gnr.	208
Bnr.	948
Borettsinnskudd:	Kr. 637 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565903.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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.
- Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning (oppstart 01.10.2025). Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger.
- Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard og hente ut informasjon om ditt forbruk.
- Enkelte andelseiere har garasjeplass i Pilestredet Garasjelag AS. Dette er et eget garasjelag som ligger under gårdsplassen. Halvårlige fellesutgifter er kr 1.700,-. Det må sendes særskilt melding til forretningsfører dersom garasjen selges sammen med boligen.
- Vi forutsetter at megler innhenter transportfullmakt fra selger. Det påløper gebyr ""Garasjer, inkl. dokumentbehandling"" i hht. prisliste til forretningsfører ved overdragelse av garasjen, samt kr. 1 025,- (per 2022) til Pilestredet Garasjelag AS for arbeid med opprettelse og inngåelse av leieavtale.
- Boligsselskapet har avregning hos EcoGuard, avtalen gjelder fra 01.10.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207769347
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	1 513 426,00
Innfrielsesdato:	30.10.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207784427
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	10 287 026,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 060,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820778442; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820778442; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt		83,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		83,00 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		83,00 fra 01.06.2026
Felleskostnader	3 861,00	
Eiendomsskatt		83,00 fra 01.05.2026
Hybridfiber Telia	199,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	637,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 671,-
Annen formue:	20 262,-
Gjeld:	28 758,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207769347
Restsaldo:	28 395,13
Kapitalkostnader:	244,11

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207784427
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 395,13,- pr. dags dato.

Vedtekter
for
Borettslaget Studio Pilestredet 2
(Org. nr. 988.802.670)

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.06.2007
Endringer vedtatt i generalforsamlinger 07.05.2008, 11.05.2011, 13.06.2017, 15.05.2018, 14.05.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Studio Pilestredet 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Hvis Forkjøpsrett skal opprettholdes, Dobbeltklikk.

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en

urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2–4 andre medlemmer med 2–4 rangerte varamedlemmer. Generalforsamlingen bestemmer rangeringen.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Etter forslag fra valgkomiteen tilkjenner Generalforsamlingen årlig styret et honorar. Styrets valgte medlemmer bestemmer selv fordelingen av honoraret.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Alle varamedlemmer skal kalles inn til alle styremøter. Varamedlemmene skal også inkluderes i korrespondanse og kommunikasjon som styret fører på andre plattformer, f.eks. e-post, SMS og telefon.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret skal benytte e-post eller SMS for å formidle all informasjon til andelseiere. Andre kanaler kan benyttes i tillegg.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Valgkomiteen og dens oppgaver

9-1 Valgkomiteen

(1) Borettslaget skal ha en valgkomite som skal bestå av tre medlemmer. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.

(2) Valgkomitemedlemmer velges for ett år. Valgkomitemedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal sørge for at valgkomiteen så snart den er valgt får tilgang til kontaktinformasjon (navn, e-post, mobiltelefon og andelsnummer) til alle andelseiere.

9-2 Valgkomiteens oppgaver

(1) Valgkomiteens oppgave er å innstille kandidater til borettslagets tillitsverv (styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomitemedlemmer).

(2) Valgkomiteen skal levere sin innstilling til borettslagets forretningsfører innen den fristen styret har satt. Valgkomiteens innstilling skal offentliggjøres i innkallingen til borettslagets generalforsamling.

(3) Valgkomiteen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

(4) Årsberetning, regnskap og saker til behandling kan distribueres elektronisk pr. e-post og/eller via borettslagets til enhver tid gjeldende hjemmesider. Dog skal andelseiernes varsles skriftlig og innkalling sendes i henhold til § 9.3 pkt. 1. og 2.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomitemedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2
Vedtatt på generalforsamling 18. juni 2007, endret på generalforsamling 30.04.2021.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes evner til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene utarbeidet.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

BRUK AV LEILIGHETEN

Ved skade i leiligheten som dekkes av borettslagets forsikring, står andelseier økonomisk ansvarlig for å betale den til enhver tid gjeldende egenandel.

HOVEDINNGANGER, TRAPPER OG GANGER

Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Fellesarealer og garasje skal alltid holdes stengt og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.

Barnevogn, rullator og rullestol er tillatt oppbevart utenfor inngangsdøren i felles gang eller nede ved hovedinngang, forutsatt at de ikke er til hinder for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt å plassere eller henge opp møbler, klær, skotøy, sykler, sportsutstyr eller andre private artikler i felles gangområder. Private artikler som er hensatt eller hengt opp i fellesområder vil bli fjernet og avhendet uten kompensasjon.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på fellesområder. Hundelufting skal ikke foregå i indre gårdsrom. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelrommet. Mating av fugler på terrasser/balkonger og fellesområde frarådes pga. helsemessige hensyn.

RENHOLD AV FELLESAREALER

Snømåking/feiing av fellesarealer blir utført av vaktmestertjenesten ansatt av borettslaget.

FASADE

Det skal ikke lages individuelle løsninger som endrer fasaden. Dette inkluderer parabolantenner på utsiden av bygget og solavskjermingsløsninger som fraviker fra det som er bestemt på generalforsamling. Dersom slike endringer ønskes utført må det rettes søknad til generalforsamlingen som må samtykke med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, jfr. borettslagsloven av 6. juni 2003 nr. 39 (brl.). Ved særskilt behov skal det søkes om å montere markiser eller annet nedblendende utstyr. Styret kan stille krav til utformingen av utstyret.

KILDESORTERING - AVFALL

Vi bor i et område der avfallshåndtering er satt i eksepsjonelt godt system, og da må vi alle bidra til at det fungerer. Restavfallet skal pakkes inn før det kastes. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres til gjenbruksstasjon eller direkte til forhandler. Alle beboere i borettslaget plikter å kildesortere avfall.

Oppbevar ikke restavfall på balkongen eller i oppgangen.

Avfall som skapes i forbindelse med flytting eller oppussing skal fjernes omgående av den enkelte beboer/andelseier. Det er ikke under noen omstendighet anledning til å hensette avfall i byggets fellesområder. Fjerning av hensatt avfall bil bli bestilt for den ansvarliges regning.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.
Har man selskap/fest utendørs på balkong/terrasse/forhage eller fellesarealer skal dette flyttes inn etter kl. 23, og dører/vinduer skal være lukket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring, sliping m.m. kan kun foregå hverdager mellom kl 07.00 og 21.00 og lørdager frem til kl 17.00.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

EGNE BALKONGER/TERRASSER/FORHAGE

Vis hensyn til de under deg, blant annet ved å ikke riste tepper eller dyner ut av vindu eller balkonger. Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser/balkonger. Bruk av elektrisk grill eller gassgrill er tillatt, men vis hensyn. Kullgrill er ikke tillatt å bruke under noen omstendigheter. Leiligheter med forhage må forholde seg til Miljøoppfølgingplanen (MOP), http://www.statsbygg.no/prosjekter/pilestredetpark/

BOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boder. Beboere frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden. Døren til bodrommet skal alltid være låst, selv ved korte fravær.

SYKKELBOD

Sykkelboden er en fellesbod for oppbevaring av maksimum 10 private sykler per husstand. Syklene skal være til privat bruk og boden kan ikke benyttes som oppbevaring av samleobjekter som ikke brukes. Andelseieren kan ved behov søke styret for plass til flere sykler enn nevnt antall. Syklene bør låses og styret har ingen ansvar for eventuelle forsvunnede sykler. I perioder med opprydning bør syklene merkes med andelseierens navn og kontaktinformasjon. Gjenstander uten relasjon til sykler vil bli kastet av styret.

DUGNAD

Det avholdes dugnad når styret finner behov for det. Dugnader varsles ved oppslag minst to uker før den avholdes. Alle andelseiere oppfordres til å delta på dugnad.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge husordensreglene.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan eieren pålegges å selge boligen, jf. brl. § 5-22.

Borettslaget Studio Pilestredet 2

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5654
BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2026 kl. 18:00, Islandske kirken i Pilestredet Park 20 , 0176 Oslo.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Til orientering: Budsjettøkning kommunale avgifter 2023
7. Valg av tillitsvalgte
8. Fastsettelse av honorarer for kommende styreperiode

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

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

Styret foreslår at representant fra OBOS leder møtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5654 BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2Årsregnskap 2025.pdf
2. 5654 BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2 kommentarer til regnskap 2025.pdf
3. 5654 BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2 Revisjonsberetning 2025 s.5654.pdf
4. 5654 BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2 2025 4.6 Nummerert brev nr.1.pdf

---

Sak 6

Til orientering: Budsjettøkning kommunale avgifter 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter ønske og protokolltilførsel fra Mille Paasche-Aasen:

Etter en grundig gjennomgang kan vi beklageligvis bekrefte at budsjettposten for kommunale avgifter i 2023 ble feil. Feilen skyldtes en teknisk svikt i OBOS sitt budsjetteringsgrunnlag, hvor avgiften ved en feil ble registrert dobbelt. Dette medførte at kostnaden fremstod betydelig høyere enn den reelt skulle vært, uten at dette ble fanget opp i den interne kontrollrunden før budsjettet ble oversendt styret.

Vi er enige i at dette ikke skulle ha skjedd, og OBOS beklager på det sterkeste at feilen ikke ble avdekket tidligere. Styret har det formelle ansvaret for å vedta budsjettet, men vedtakene bygger naturlig nok på tallmaterialet vi som forretningsfører leverer. Når dette grunnlaget inneholder feil, kan det få konsekvenser for både budsjettert kostnadsnivå og felleskostnadene for det aktuelle året.

Som følge av denne feilen har styret instruert OBOS om å sørge for en tilbakebetaling/korrigering av felleskostnader basert på avviket som oppstod. Dette arbeidet er nå igangsatt, og utbetaling vil skje i tråd med styrets beslutning.

Vi forstår at situasjonen oppleves uheldig, og vi beklager igjen både feilen og de ulempene dette har medført for boligselskapet og beboerne. OBOS har gjennomgått sine rutiner for å sikre at tilsvarende ikke skjer igjen.

Med vennlig hilsen

OBOS Eiendomsforvaltning

Forslag til vedtak
Til orientering

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer til valg av tillitsvalgte på ordinær generalforsamling våren 2026.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torbjørn Ekholm

  Valgkomiteen innstiller Torbjørn Ekholm som ekstern styreleder.
  Ved valg av ekstern styreleder følger det et på forhånd avtalt styrelederhonorar.

  Styrelederhonorar for ett år:
  kr 126 000, utbetales kvartalsvis

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonathan Feinberg

  Pilestredet Park 15, leilighet 113 (H0104, andel 13)
- Maja Simons Markusson

  Pilestredet Park 15, leilighet 410 (H0405, andel 56)

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1 Gisle O. Larsen
  Pilestredet Park 15, leilighet 309 (H0308, andel 39)
- 2 Steinar Hernes
  Pilestredet Park 15, leilighet 111 (H0106, andel 11)
- 3 Thomas Havgar Løchting
  Pilestredet Park 15, leilighet 212 (H0203, andel 28)
- 4 Srdjan Djurovic
  Pilestredet Park 15, leilighet 302 (H0315, andel 32)

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ane Cecilie Havgar Løchting
  Pilestredet Park 15, leilighet 212 (H0203, andel 28)
- Mille Paasche-Aasen
  Pilestredet Park 15, leilighet 111 (H0106, andel 11)
- Norunn Torheim
  Pilestredet Park 15, leilighet 208 (H0207, andel 24)

Vedlegg

1. 20260305 Oppdragsavtale brl SP2 2026_2027.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer for kommende styreperiode

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for siste periode frem til denne generalforsamlingen ble fastsatt på generalforsamlingen i 2025.

Forslag til honorar til styret 2026–2027
Valgkomiteen har vedtatt forslag til honorar til styret, ref. utdrag fra vedtekter og retningslinjer gjengitt nedenfor.

Fra borettslagets vedtekter paragraf 8-1:
(4) Etter forslag fra valgkomiteen tilkjenner Generalforsamlingen årlig styret et honorar. Styrets valgte medlemmer bestemmer selv fordelingen av honoraret.

Fra Retningslinjer for valgkomite i borettslaget Studio Pilestredet 2
(Vedtatt pa˚generalforsamling 15.05.2018, endring vedtatt pa˚generalforsamling 14.05.2019.):
Forslag til honorar til styret

Valgkomiteens oppgave er a˚legge frem forslag til honorar til styret for generalforsamlingen. Valgkomiteen skal konferere med styret om arbeidsmengde og andre relevante forhold som legges til grunn for forslaget.

Presentasjon av innstillingen til valgkomiteen

- Valgkomiteens skal levere sin innstilling til borettslagets forretningsfører innen den fristen styret har satt.
- Valgkomiteen offentliggjør sin innstilling i innkallingen til borettslagets generalforsamling.
- Valgkomiteen kan i tillegg sende ut egen informasjon om innstillingen.
- Valgkomiteens forslag til honorar til styret offentliggjøres ogsa˚i innkallingen.

Valgkomiteen foreslår å fastsette styrehonorar for 2026–2027 forskuddsvis fordi styrelederhonoraret allerede er fastsatt. Valgkomiteen har konferert med styret om arbeidsmengde og andre relevante forhold som legges til grunn for forslaget til styrehonorar. Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret i utgangspunktet holdes på samme nivå som i fjor, og at styrehonoraret KPI-justeres på samme måte som tidligere år. KPI-justeringen januar 2025 – januar 2026 gir et styrehonorar på kr 66 568.

Valgkomiteen 2025–2026

Valgkomiteens medlemmer:

Øystein Gundersen (leder)

Ane Havgar Løchting

Mille Paasche-Aasen

Valgkomiteen har hatt 2 møter i tillegg til løpende dialog på e-post og SMS i denne perioden.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen fastsetter et honorar til styret (utenom styreleder) på kr 66 568 for 2026–2027.

Styrets årsrapport

Siden siste årsmøte har styret bestått av en ekstern styreleder, fire styremedlemmer og fire varamedlemmer. Styret ble redusert i august da et av styremedlemmene flyttet ut av borettslaget.

Borettslaget kjøpte ut de leide energimålerne (som måler forbruk av fjernvarme) fra TechEm våren 2025 og byttet til EcoGuard AS som nå leser av energiforbruket. Vi hadde en 10-års leieavtale av energimålere med TechEm inngått i 2021. Energimålerne har en levetid på 10 år. Ved overgangen til EcoGuard ble det foretatt en kontroll og utbedring av følerne som registrerer varme i vannet. Vi hadde planlagt forbruksbaserte avregninger våren 2025 men dette ble først i orden fra oktober 2025. Nå har vi også endret noe på avregningsmåten, slik at umålt forbruk (dette er varmetap i transportsystemet, som ligger på ca. 17 % og er helt normalt i følge EcoGuard) ikke fordeles på og betales av andelseierne, men nå betales av borettslaget. Dette gir oss en bedre mulighet til å følge opp forbruket og se feil. Vi har nå også etablert månedlig avregning, til noenlunde samme pris som vi hadde tidligere med bare en årlig avregning. Styret har også bedt om rettelse av de tre siste års avregninger, fra måleravlest til arealbasert.

I perioden har det skjedd mye innen området HMS/brannvern:

I juni 2025 ble det montert nye detektorer i 3 etasje, gjort utvidelse av brannsløyfe og montert to røykvarslere, utført av Grønn Strøm AS (Kr 8 600).

I siste kvartal 2025 ble det lagt opp for brannkjøring av heisen og det ble montert LED-lys i heis pga høy varme. Schneider Electric byttet batteri i brannsentral (Kr 5500). Service på brannvarslingsanlegg ble også utført. Schneider E. bistod med alarmklokketest (Kr 2 200).

Det ble lagt opp ny styring for to stk brannventilasjonsanlegg, utført av Solheim og Larsen Klima AS (SLK AS, Kr 122 000) og det ble utført utbedring av trykksetting ved SLK AS (kr 14 500).

SLK AS utførte også utskiftning av en stk vifte, i oppgang A(Kr 63 000).

Høsten 2025 utførte SL Stenlegging AS oppretting av ned-sunkne heller i gårdsrommet for å jevne underlaget. Dette er grunnen over fjernvarmerommet hvor det også står et el-skap som tidligere har vært utsatt for vann fra grunnen over. Forholdet ble påpekt av el-tilsynet. (Kr 36 000). Vi har også fått satt på deksler på sikringsskapet i teknisk rom slik at sikringene er beskyttet mot vann og mot at hovedsikringen til borettslaget ved uhell skal kunne slås av, som påpekt av el-tilsynet.

Vi hadde branntilløp i en leilighet tidlig november 2025, med utrykning fra Brannvesenet. Våre rutiner ble gjennomgått og ny branninstruks er publisert på Vibbo. Alle nye eiere får informasjon om at brannsentral ikke er tilknyttet alarmsentral i velkomst-epost ved melding om eierskifte.

Vi minner om at man ikke kan demontere sine røykvarslere. Dette medfører krøll i systemet og utløser kostnader som må dekkes av andelseier. Vi fulgte opp mistanker om at flere varslere ikke virker godt nok, da vi fikk signaler om at flere ikke hørte alarmen . Styret har foretatt årlig revisjon av "styrets risikovurdering" som er vårt arbeidsdokument og dokumentering iht Interkontrollforskriftens § 5.

Ventilasjonsanlegg - en mulig brannfare. En av andelseierne hadde inspeksjon av sitt ventilasjonsanlegg høsten 2025, etter mistanke om at noe var feil. Energima Bolig Service AS sier i sin rapport at ventilasjonsanlegget ikke hadde blitt vedlikeholdt over lang tid og at det utgjorde en potensiell brannfare. Rapporten er lagt ut på Vibbo, under tema "ventilasjon". Som følge av denne inspeksjonen ble alle andelseiere pålagt å sende bilde av sitt ventilasjonsanlegg til Energima Bolig Service AS for vurdering (se Vibbo-nyhet 5. november 2025, med oppdatering 24. november). Dette har ikke blitt fulgt opp av andelseierne i nevneverdig grad. Energima Bolig Service AS sier at de kan gi en pakkepris på utskifting av ventilasjonsanlegg.

Våren 2026 ble summeren i leilighet H0313 skiftet ut med en ny og brannstyring av heisen ble ferdigstilt. Heisstyringen gjør at heisen ved brann går ned til 1. etasje og åpner dørene og kan ikke benyttes under alarm (Schneider Electric, kr 15 600).

Annet utført i løpet av perioden:

- Utskifting av vindu i en leilighet ble utført av Takst og vindu spesialisten AS (Kr 83 750).
- Utbedring av hoveddør ble utføren våren 2025 av Storo Blikkenslagerverksted AS (Kr 14 000).
- Spyling av sluk/avløp i søppelrom utført i september 2025.
- Døren til sykkelbod og avfallsrommet er malt i november 2025.
- Grøntarealer ble vedlikeholdt av SL Stenlegging as våren og høsten 2025 (2x 14 000 kr).
- Fuglereir i luftekanal er fjernet (måtte bruke lift).
- Inspeksjon av tak/takrenner utført av City Taktekking AS i oktober 2025 med drone (Kr 6 000). Ingen registrert avvik. Følges opp med ny inspeksjon høsten 2026.
- Skifte av glidekloss på en ytterdør, utført av Låssenteret AS i september (Kr 3 600).
- Ca. 70 lamper er skiftet ut (våren/vinter 2026, Storm Elektro, kr 170 000). Det ble først byttet ca. 18 stk, resten ble byttet senere da flere ble ødelagt.

En av andelseierne har hatt vanninntrengning fra veranda og inn i leiligheten, Takstmann påpeker at veranda ligger høyere enn verandadør og at vann kan trenge inn når pakning/gummi rundt dørkarmen er slitt/morknet. Om du har veranda som ligger høyere enn verandadøren kan du gjerne ta en sjekk av gummien rundt døren (særlig nede). Løsningen kan være å skifte pakning rundt døren, noe som kommer på ca. 9 000 kr.

Borettslaget har hatt Norgespris på både strøm (Å Entelios) og fjernvarme (Hafslund Oslo Celsio) siden oktober 2025. Ordningen gjelder ut 2026. På de tre siste månedene av 2025 sparte vi derved kr 7 300 på elektrisitet i fellesarealer og for hele borettslaget samlet ca. kr 85 000 på fjernvarme.

Ved en inkurie ble felleskostnadene satt opp for mye noen år tilbake på grunn av feilberegning av kommende kostnader for sameiet, etter innspill fra OBOS. Styret har vedtatt tilbakeføring av én måneds felleskostnad til eierne. Det har tatt noe tid for OBOS å få ordnet dette, men tilbakeføringen vil trolig skje våren 2026.

Styreleder i nabosameiet Pilestredet Park 14 bekrefter at beboere i Pilestredet Park 15 har adgang til deres takterrasse. Han opplyser at man trenger en egen adgangsnøkkel. De som pr i dag har garasjeplass, har også denne nøkkelen (merket "002"). Om noen trenger en (ekstra) nøkkel, koster det pr. 20 okt 25 kr 648 + mva,- pr stk. Styreleder i PP14 bestiller. Sendt epost om nøkkelbehov til studiopilestredet@styrerommet.no.

Styret oppfordrer alle å installere komfyrvakt og lekkasjestopper (dette er fra 2010 påbudt ved fornying av kjøkken).

BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2
ORG.NR. 988802670, KLIENTNR. 5654

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 503 400**	**1 029 935**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		347 163	2 077 455
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-787 319	-744 487
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-850 000
Innsk. øremerk. bankkto		-71	-71
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	51 353	-9 432
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-388 874**	**473 465**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 114 527**	**1 503 400**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 855 812	1 998 505
Kortsiktig gjeld		-741 285	-495 105
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 114 527**	**1 503 400**

BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2
ORG.NR. 988802670, KLIENTNR. 5654

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 329 100	1 369 652	0	1 348 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 160 579	3 038 430	4 348 749	2 982 712
Andre inntekter	3	2 683	5 654	200 000	-48 771
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 492 362**	**4 413 736**	**4 548 749**	**4 281 941**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 416	-25 567	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-180 250	-181 320	-200 000	-194 000
Revisjonshonorar	6	-13 189	-10 323	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-126 293	-120 525	-128 000	-133 760
Konsulenthonorar		-10 760	-11 025	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-707 800	-322 104	-792 000	-733 000
Forsikringer		-352 418	-329 544	-394 000	-379 300
Kommunale avgifter	8	-700 285	-727 076	-1 093 050	-973 000
Kostnader sameie	14	-138 590	-73 266	-88 000	-90 488
Energi/fyring	9	-768 497	-159 983	-210 000	-183 000
TV-anlegg/bredbånd		-218 589	-228 825	-144 000	-176 300
Andre driftskostnader	10	-238 375	-230 690	-283 000	-265 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 480 461**	**-2 420 249**	**-3 381 050**	**-3 177 778**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 011 901**	**1 993 487**	**1 167 699**	**1 104 163**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	850 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 011 901**	**2 843 487**	**1 167 699**	**1 104 163**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 350	24 177	0	0
Finanskostnader	12	-702 087	-790 208	-733 000	-607 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-664 737**	**-766 032**	**-733 000**	**-607 000**
ÅRSRESULTAT		**347 163**	**2 077 455**	**434 699**	**497 163**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		347 163	2 077 455		

BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2
ORG.NR. 988802670, KLIENTNR. 5654

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	144 458 350	144 458 350
Tomt		25 492 650	25 492 650
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	69 116	120 469
Øremerkede bankinnskudd		2 103	2 032
SUM ANLEGGSMIDLER		**170 022 219**	**170 073 501**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 268	22 111
Forskuddsbetalte kostnader		44 191	98 058
Andre kortsiktige fordringer	15	118 312	187 584
Driftskonto OBOS-banken		224 477	874 438
Sparekonto OBOS-banken		1 445 564	816 315
SUM OMLØPSMIDLER		**1 855 812**	**1 998 505**
SUM EIENDELER		**171 878 031**	**172 072 007**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 59		5 900	5 900
Annen egenkapital	16	125 089 981	124 742 817
SUM EGENKAPITAL		**125 095 881**	**124 748 717**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 074 865	12 862 184
Borettsinnskudd	18	33 966 000	33 966 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 040 865**	**46 828 184**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		256 726	110 912
Leverandørgjeld		111 094	115 158
Påløpte renter		3 432	4 112
Energiavregning	19	288 545	156 510
Annen kortsiktig gjeld	20	81 488	108 413
SUM KORTSIKTIG GJELD		**741 285**	**495 105**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**171 878 031**	**172 072 007**
Pantstillelse	21	171 854 000	171 854 000
Garantiansvar	14	666 693	961 315

Oslo, __.__.2026
Styret i Borettslaget Studio Pilestredet 2

Torbjørn Ekholm Norunn Kristin Torheim Ola Stene-Johansen

Petter Andreassen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
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.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	14 100
Eiendomsskatt	82 932
Felleskostnader	2 727 012
Hybridfiber Telia	144 643
Månedlig energiavregning	191 892
Kapitalkostnader IN I	1 346 261
Reg.kapitalkostnader IN I	-17 161

Fratrekk kapitalkostnader	-1 329 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 160 579**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 683
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 683**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 416
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 416**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 250
SUM STYREHONORAR	**-180 250**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 189
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 189**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-241 076
Drift/vedlikehold VVS	-61 476
Drift/vedlikehold elektro	-44 868
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 807
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 632
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 023
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-209 350
Kostnader dugnader	-8 567
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-707 800**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-63 693
Vann- og avløpsgebyr	-440 161
Renovasjonsgebyr	-196 431
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-700 285**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-75 073
Fjernvarme	-181 418
Andre fyringskostnader	-512 006
SUM ENERGI / FYRING	**-768 497**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 008
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 490
Annet driftsmateriale	-1 988
Vaktmestertjenester	-99 622
Renhold ved firmaer	-112 258
Andre driftskostnader	-1 539
Andre kontorkostnader	-2 745
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 994
Øreavrunding	17
Velferdskostnader	-549
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-238 375**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 867
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 320
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	766
Andre renteinntekter	4 397
SUM FINANSINNTEKTER	**37 350**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-88 617
Pantegjeldsrenter	-612 972
Renter på leverandørgjeld	-498
SUM FINANSKOSTNADER	**-702 087**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	144 458 350
SUM BYGNINGER	**144 458 350**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 3,72 % etter arealbrøk av Sameiet Pilestredet Park Økodrift (PPØ)
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i PPØ.
Selskapets andel i PPØ vises som anleggsmidler under posten
"andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i PPØ er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt energiavregning Ecoguard	118 312
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**118 312**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	72 815 576
Egenkapital fra IN tidligere år	113 178 133
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-60 897 828
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**125 095 881**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	396 035	
Nedbetalt i år	71 191	
		-1 532 774
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-136 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 563 648	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	716 128	
Nedbetalt tidligere, IN	113 178 133	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-10 542 091
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 074 865**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd 2006	-33 966 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-33 966 000**

NOTE 19
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-662 220
SUM INNTEKTER	**-662 220**
KOSTNADER	
Fjernvarme	530 102
SUM KOSTNADER	**530 102**
Uoppgjorte avregninger	-156 428
SUM ENERGIAVREGNING	**-288 545**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-6 496
Annen påløpt kostnad	-74 992
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-81 488**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 966 000
Pantelån	12 074 865
Beregnede IN forpliktelser	52 280 305
TOTALT	**98 321 170**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	144 458 350
Tomt	25 492 650
TOTALT	**169 951 000**

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.

Driftsinntektene i 2025 var **kr 4 492 362**.

Driftskostnadene utgjorde **kr 3 480 461**
.

Resultat
Årets resultat **kr 347 163** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 114 527.

Arbeidskapitalen er positiv og indikerer god kortsiktig likviditet.

Budsjett 2026

Budsjettet for 2026 bygger på ordinær drift.
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **kr 733 000**, som er på nivå med normal drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader, men reduksjon i tv og internett grunnet bedre avtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Studio Pilestredet 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Studio Pilestredet 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: WTHRT-G04MP-5ERYV-UVF67-Y3FXZ-O6W3Z

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å informere om at av borettsinnskuddet på kr 33 966 000,- er kr 112 000,- ikke tinglyst, som borettslagsloven krever iht borettslagsloven § 2-11.

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WTHRT-G04MP-5ERYV-UVF67-Y3FXZ-O6W3Z

Vedlegg 3 5654 BORETTSLAGET LUDVIG PILESTREDET 2 Revisjonsberetning 2025 s.5654.pdf

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-18 08:40:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WTHRT-G04MP-5ERYV-UVF67-Y3FXZ-O6W3Z

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Borettslaget studio Pilestredet 2
c/o OBOS
Pilestredet Park 15
0176, Oslo

Oslo

Skriftlig kommunikasjon med styret etter revisorloven § 9-5, nr. 1

BDO AS har gjennomført revisjonen for regnskapsåret 2025 for Borettslaget studio Pilestredet 2. Som en del av revisjonen, skal vi kommunisere alle forhold som er fremkommet ved revisjonen og som styret bør gjøres kjent med for å kunne ivareta sitt ansvar og oppgaver, skriftlig til styret.

Manglende pantstillelse av borettsinnskudd

Observasjon
Vi har sett at deler av innskuddet på andelshaverne i borettslaget har skutt inn ikke er pantesikret. Borettslagsloven § 2-11 krever at innskuddet skal pantesikres.

Konsekvens
Manglende pantesikkerhet medfører at andelshaverne ikke får den sikkerheten for innskuddet de skal ha f.eks i tilfellet borettslaget skulle gå konkurs.

Omtale i revisjonsberetningen
Vi vil omtale forholdet i revisjonsberetningen med følgende tekst:

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å informere om at av borettsinnskuddet på kr 33 966 000,- er kr 112 000,- ikke tinglyst, som borettslagsloven krever iht borettslagsloven § 2-11.

Anbefaling
Vi anbefaler at borettslaget sørger for at innskuddet blir pantesikret.

Avslutning

Dersom det er spørsmål eller uklarheter i forbindelse med brevet eller andre forhold, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IT5OK-5FC65-3LG6E-WUKKP-T3SR5-HLD8S

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-18 08:40:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IT5OK-5FC65-3LG6E-WUKKP-T3SR5-HLD8S

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Oppdragsavtale mellom Brl. Studio Pilestredet 2 og Torbjørn Ekholm

Oppdraget
Oppdragsavtalen gjelder styrelederverv for 1 år, med virkning fra det ordinære årsmøtet 15. april 2026 og til og med det ordinære årsmøtet i 2027.

Innledende kommentar
Borettslaget Studio Pilestredet 2, org.nr. 988802670, adresse Pilestredet Park 15, Oslo, er et borettslag med 57 andeler. Gnr/Bnr: 208/498. Denne gamle Øyeklinikken ved Rikshospitalet ble opprinnelig oppført ca. 1915 omgjort til leiligheter i 2000. Borettslaget ble etablert i år 2005. Styret består av leder og 4 styremedlemmer, samt fire varamedlemmer.

Partene
Denne avtalen er inngått mellom Borettslaget Studio Pilestredet 2, org.nr. 988802670, adresse Pilestredet Park 15, 0176 Oslo, som oppdragsgiver, heretter nevnt «sameiet» og Torbjørn Ekholm, fnr. 28076529568, Gladvoll Terrasse 2, 1168 Oslo.

Oppdragets omfang
Oppdraget innbefatter normale styrelederfunksjoner. Dette omfatter hovedansvar for oppgaver som:

- Agenda og referat ifm styremøter
- Forberede og gjennomføre årsmøte
- Ivareta en sunn økonomisk drift
- Fakturahåndtering
- Løpende vedlikehold
- Oppfølging av leverandøravtaler
- Vedlikehold av arkiv på styrerommet.no
- Ansvarlig for at HMS-ansvar ivaretas
- Besvare meldinger på styrets e-post og på Vibbo etter arbeidsfordeling med øvrige styremedlemmer.

Det er forventet en arbeidsmengde på inntil to arbeidsdager pr. måned.

Oppdragets varighet
Oppdraget starter formelt når det er gjort gyldig vedtak på årsmøtet. Oppdraget varer til og med gjennomføring av ordinært årsmøte 2027. Avtalen reforhandles ved valg for ny periode.

Honorar
Avtalt årlig honorar er på kr. 126 000. Honoraret utbetales som lønn til kontonummer 6580 40 28727 slik; kr 31 500 innen utgangen av mai 2026, deretter samme beløp i juli og oktober og siste utbetaling i januar 2027. Oppdragsgiver betaler arbeidsgiveravgift.

Oppsigelse
Denne oppdragsavtale har 3 måneders gjensidig oppsigelse regnet fra den 1. dag i påfølgende måned.

Annet
Det forutsettes at sameiet har en gyldig styreansvarsforsikring for hele oppdragsperioden og at styret har en bemanning som TE aksepterer.

5. mars 2026

Torbjørn Ekholm

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 5654 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5654
BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

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:

9. april 2025 kl. 18:00, OBOS-lokalene på Hammersborg.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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 for 2025-2026
7. Utredning forkjøpsrett for eksisterende andelseiere
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

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.

Forslag til vedtak

OBOS 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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS valgt. Protokollvitne velges i møte.

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5654 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5654 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. Revisjonsberetning_5654.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2025-2026

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til honorar til styret 2025–2026

Fra borettslagets vedtekter paragraf 8-1:

(4) Etter forslag fra valgkomiteen tilkjenner Generalforsamlingen årlig styret et honorar. Styrets valgte medlemmer bestemmer selv fordelingen av honoraret.

Fra Retningslinjer for valgkomite i borettslaget Studio Pilestredet 2
(Vedtatt pa˚generalforsamling 15.05.2018, endring vedtatt pa˚generalforsamling 14.05.2019.):

Forslag til honorar til styret

Valgkomiteens oppgave er a˚legge frem forslag til honorar til styret for generalforsamlingen. Valgkomiteen skal konferere med styret om arbeidsmengde og andre relevante forhold som legges til grunn for forslaget.

Presentasjon av innstillingen til valgkomiteen

- Valgkomiteens skal levere sin innstilling til borettslagets forretningsfører innen den fristen styret har satt.
- Valgkomiteen offentliggjør sin innstilling i innkallingen til borettslagets generalforsamling.
- Valgkomiteen kan i tillegg sende ut egen informasjon om innstillingen.
- Valgkomiteens forslag til honorar til styret offentliggjøres ogsa˚i innkallingen.

Valgkomiteens vedtak

Valgkomiteen foreslår å fastsette styrehonorar for 2025–2026 forskuddsvis fordi styrelederhonoraret allerede er fastsatt. Valgkomiteen har konferert med styret om arbeidsmengde og andre relevante forhold som legges til grunn for forslaget til styrehonorar. Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret i utgangspunktet holdes på samme nivå som i fjor, og at styrehonoraret KPI-justeres på samme måte som tidligere år. KPI-justeringen januar 2024 – januar 2025 gir et styrehonorar på kr 64 275.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen fastsetter et honorar til styret (utenom styreleder) på kr 64 275 for 2025–2026.

Sak 7
Utredning forkjøpsrett for eksisterende andelseiere

Forslag fremmet av:
Gisle Osaland Larsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi trives veldig godt i borretslaget og liker de naboene våre. For å styrke samholdet og stabiliteten i borettslaget ønsker jeg å foreslå at borettslaget innfører forkjøpsrett for eksisterende andelseiere ved salg av andeler i borettslaget. Forkjøpsrett innebærer at når en andel skal selges, får nåværende beboere mulighet til å kjøpe den på samme vilkår før den tilbys eksterne kjøpere.

Flere borettslag har dette for å gi eksisterende andelseiere en bedre mulighet til å bytte bolig internt, noe som bidrar til økt trivsel og bedre bomiljø.

Borettslaget har per i dag ikke forkjøpsrett. Før en eventuell vedtektsendring bør styret utrede hva dette vil innebære juridisk, økonomisk og administrativt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å utrede de juridiske og praktiske rammene for ordningen, inkludert vedtektsendring, og legge frem et forslag til vedtak om innføring av forkjøpsrett på et ekstraordinært årsmøte eller neste ordinære årsmøte.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2024–2025

Valgkomiteens medlemmer:

Øystein Gundersen (leder), Ane Havgar Løchting og Mille Paasche-Aasen.

Valgkomiteen har hatt 1 møte i tillegg til løpende dialog på e-post og SMS i denne perioden.

Rekkefølgen for varamedlemmer er rangert.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torbjørn Pettersen
  - 932 08 082
  - holm.m.consulting@gmail.com
  - Gladvoll terrasse 2, 1168 Oslo

  Ved valg av ekstern styreleder følger det et på forhånd avtalt styrelederhonorar. Styrelederhonorar for ett år: kr 119 000, utbetales kvartalsvis.

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Ola Stene-Johansen
  - 977 28 601
  - ola@stene-johansen.com
  - Pilestredet Park 15, leilighet 312 (H0305, andel 42)
- Petter Andreassen
  - 977 78 121
  - petraldo84@hotmail.com
  - Pilestredet Park 15, leilighet 115 (H0102, andel 15)

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Norunn Torheim
  - 971 58 537
  - ntorheim@gmail.com
  - Pilestredet Park 15, leilighet 208 (H0207, andel 24)

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Srdjan Djurovic
  - 934 47 647
  - srdjan.djurovic@medisin.uio.no
  - Pilestredet Park 15, leilighet 302 (H0315, andel 32)
- 2. Steinar Hernes
  - 913 52 377
  - s.hernes@online.no
  - Pilestredet Park 15, leilighet 111 (H0106, andel 11)
- 3. Gisle O. Larsen
  - 412 07 647
  - gisle.larsen@gmail.com
  - Pilestredet Park 15, leilighet 309 (H0308, andel 39)
- 4. Thomas Havgar Løchting
  - 982 95 112
  - thomas@havgar.com
  - Pilestredet Park 15, leilighet 212 (H0203, andel 28)

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- 1. Øystein Gundersen
  - 951 43 788
  - oystein.gundersen@nordr.com
  - Pilestredet Park 15, leilighet 308 (H0309, andel 38)
- 2. Mille Paasche-Aasen
  - 416 38 087
  - millepaa@gmail.com
  - Pilestredet Park 15, leilighet 111 (H0106, andel 11)
- 3. Ane Cecilie Havgar Løchting
  - 474 14 398
  - ane@havgar.com
  - Pilestredet Park 15, leilighet 212 (H0203, andel 28)

Styrets årsrapport

Styret som ble valgt på årsmøtet i 2024 bestod av en styreleder, fire styremedlemmer og fire varamedlemmer. Ett styremedlem måtte etter kort tid si fra seg vervet på grunn av at hennes arbeidsgiver vurderte dette som en interessekonflikt og det ene varamedlemmet flyttet ut av borettslaget.

Etter flere runder med tilbydere, valgte styret Telia til å etablere nytt bedre bredbånd i juni 2024. Telia sin løsning var den beste, gitt borettslagets utfordrende infrastruktur.

Saken om energimålere viste seg å være større og mer kompleks enn antatt. Etter sommeren jobbet en arbeidsgruppe med saken. Arbeidsgruppen analyserte data og undersøkte de faktiske installasjonene for å belyse omfanget av feil i måleravlesninger og tilrettelegging av sak mot TechEm (som leser av varmeforbruket). TechEm frasa seg alt ansvar og viste til at feilene med måleravlesninger skyldtes feil montering av følere helt fra opprettelsen av borettslaget og at TechEm hadde påpekt feilen til styret flere år tilbake. Styret besluttet derfor i 2024 å bytte leverandør av energimåling og å utbedre alle feilmonterte følere og å installere avstengningsmuligheter i alle leiligheter. Frøland Rør AS vil utbedre feilmonterte følere og EcoGuard vil starte måleravlesninger fra april 2025. Energimålerne er nå kjøpt ut fra TechEm for ca. 260 000 kr (de var leid for en 10-årsperiode fra TechEm). Styret har også vedtatt å gjøre ny avregning for foregående år, basert på areal, slik vi gjorde tilbake i 2020/2021, da også fordi energimålingene ikke var helt korrekte.

Styret har vurdert flere alternative løsninger med hensyn til dørpumpe i B-oppgangen, og løsningene varierer mye i pris. Nå er dørpumpen smurt og døren går mye lettere og styret ser an behovet for utskifting.

Vi har byttet dørsylinder mellom inngang B og inngang C i kjelleren

Borettslaget opplevde innbrudd i både sykkelbod og postkasser og ber alle utvise årvåkenhet og holde ytterdører låst. Det er nå montert kodelås på dør til sykkelbod.

Ett av vinduene i en av leilighetene har i lengre tid vært modent for utskifting og styret har flere ganger planlagt dette, men det har blitt utsatt av ulike årsaker. Omsider ble dette skiftet ut i mars 2025.

Utbedringer på teknisk rom (som påpekt av el-tilsynet i 2024) skjer i nær fremtid (av elektrofirmaet Grønn Strøm as som vi har rammeavtale med). Grønn Strøm as har også gitt tilbud på utførelse av el-sjekk i leilighetene (som eier bestiller selv - det anbefales el-sjekk hvert 5. år). Les mer om dette tilbudet og rammeavtalen med elektrofirmaet GrønnStrøm AS og dine fordeler på Vibbo. Grønn Strøm AS vil også foreta el-kontroll på tavlerommene, med termografering

Brannalarmen ble utløst i desember 2024. Vi tar inn opplysning om at brannvarslingsanlegget ikke er koblet mot Brannvesenet/vaktselskap i velkomst-epost til nye eiere og legger ut dette også på Vibbo. Vi setter opp telefonnummer til HMS-ansvarlig og styreleder på brannvarslingsanlegget. Vi søker bistand hos Schneider AS for å gjennomgå brannvarslingsanlegget og sikre at oversikten på anlegget viser riktig plassering av detektorer.

Vi har bestilt skifte av styresko i heiskupe og ekstra rengjøring over og under sjaktdører for å sikre driftsstabilitet på heisen. Vi har også blitt anbefalt å skifte til LED-belysning i heisen, men dette har vi satt på vent.

Styret har oppdatert "Styrets risikovurdering" og legger denne til grunn for prioriteringer i HMS-arbeidet for 2025 og som innspill til budsjettet for 2026.

Vi har inngått rammeavtale med Norsk Rørservice AS på rørleggertjenester som alle beboere/eiere kan henvise til og få de priser som er oppgitt. Firmaet har kontor i nærheten. Vakttelefon 24/7: tel 22 12 00 01. Vis til denne (gratis) rammeavtalen for å få de laveste prisene dette firmaet kan tilby deg som beboer.

Vi endret avfallstømmemønster fra 1. januar 2025, fra sju stk. 660L restavfallsbeholdere som tømmes tre ganger pr. uke til åtte stk. beholdere som tømmes to ganger pr uke, mandager og fredager. Vi deler utgiftene til

tømming av restavfall med nabosameiet i Pilestredet Park 14. Vi (PP14 og PP15) vil spare ca. 60 000 kr/år med dette tiltaket. Vi betaler ikke noe for papircontainerne.

Vi planlegger med inspeksjon av tak og rens av takrenner før vinteren 2025. Vi vurderer også rens av avløpsrør.

If forsikring var eneste tilbyder av byggforsikring siste gang vi ba om tilbud på dette. Årsaken er borettslagets omfattende skadehistorikk, som begrenser vår mulighet til å få selskaper til å tilby lavere pris. Skadene er i all hovedsak relatert til vann/vanninntrengning. Vi ber eierne etablere kjennskap til stengekraner og følge tips for ettersyn og vedlikehold av vannrør og avløpsrør (se Vibbo).

For å bidra til redusert skadeomfang ved vannlekkasjer oppfordrer styret til installering av lekkasjestopper (med magnetventil) som har en sensorledning liggende på gulvet som stopper vannet ved registrert vannlekkasje. Dette er også påbudt ved omgjøring av kjøkken. Man skal ha en slik i rom uten sluk der det er rørledninger/bruk av vann, som for eksempel kjøkken.

Styret oppfordrer til montering av komfyrvakt for komfyr/platetopp for å redusere faren for brann ved blant annet tørrkoking. Dette er påbudt i nye kjøkken og ved omgjøringer av kjøkken.

5654 STUDIO PILESTREDET 2 BRL.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 029 935**	**643 918**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 077 455	1 200 933
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-744 487	-792 544
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-850 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-71	-52
Økning egenkapital i fellesanlegg		-9 432	-22 320
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**473 465**	**386 017**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 503 400**	**1 029 936**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 998 505	1 489 786
Kortsiktig gjeld	-495 105	-459 850
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 503 400**	**1 029 936**

BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2
ORG.NR. 988 802 670, KUNDENR. 5654

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 369 652	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 038 430	4 456 887	4 429 000	4 348 749
Andre inntekter	3	5 654	0	0	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 413 736**	**4 456 887**	**4 429 000**	**4 548 749**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 567	-26 502	-21 150	-28 000
Styrehonorar	5	-181 320	-187 950	-161 150	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 323	-12 725	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-120 525	-114 618	-122 300	-128 000
Konsulenthonorar	7	-11 025	-13 175	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-322 104	-307 874	-410 000	-792 000
Forsikringer		-329 544	-294 226	-333 000	-394 000
Kommunale avgifter	9	-727 076	-696 282	-972 000	-1 093 050
Kostnader sameie	15	-73 266	-58 975	-100 000	-88 000
Energi/fyring	10	-159 983	-174 306	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 825	-367 854	-400 000	-144 000
Andre driftskostnader	11	-230 690	-269 285	-275 000	-283 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 420 249**	**-2 523 772**	**-3 025 100**	**-3 381 050**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 993 487**	**1 933 115**	**1 403 900**	**1 167 699**
Innbetalt andel fellesgjeld		850 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 843 487**	**1 933 115**	**1 403 900**	**1 167 699**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 177	8 282	0	0
Finanskostnader	13	-790 208	-740 464	-840 000	-733 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-766 032**	**-732 182**	**-840 000**	**-733 000**
ÅRSRESULTAT		**2 077 455**	**1 200 933**	**563 900**	**434 699**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 077 455	1 200 933		

BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2
ORG.NR. 988 802 670, KUNDENR. 5654

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	144 458 350	144 458 350
Tomt		25 492 650	25 492 650
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	120 469	111 036
Øremerkede bankinnskudd		2 032	1 961
SUM ANLEGGSMIDLER		**170 073 501**	**170 063 998**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 111	2 557
Forskuddsbetalte kostnader		98 058	99 539
Andre kortsiktige fordringer	16	187 584	177 328
Driftskonto OBOS-banken		874 438	1 209 819
Sparekonto OBOS-banken		816 315	544
SUM OMLØPSMIDLER		**1 998 505**	**1 489 786**
SUM EIENDELER		**172 072 007**	**171 553 784**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 59		5 900	5 900
Annen egenkapital	17	124 742 817	122 665 362
SUM EGENKAPITAL		**124 748 717**	**122 671 262**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 862 184	14 456 671
Borettsinnskudd	19	33 966 000	33 966 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 828 184**	**48 422 671**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		110 912	82 172
Leverandørgjeld		115 158	62 159
Påløpte renter		4 112	72 547
Påløpte avdrag		0	64 722
Energiavregning	20	156 510	37 062
Annen kortsiktig gjeld	21	108 413	141 188
SUM KORTSIKTIG GJELD		**495 105**	**459 850**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**172 072 007**	**171 553 784**

Pantstillelse	22	171 854 000	171 854 000
Garantiansvar	15	961 315	100 093

Oslo, 26.02.2025
Styret i Borettslaget Studio Pilestredet 2

Torbjørn Pettersen /S/ Anders Knut Molander /S/ Andreas Doppelmayr /S/

Christian Frederik Torp /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 727 012
Kabel-TV	223 886
Eiendomsskatt	74 332
Ekstra kjellerbod	13 200
Kapitalkostnader IN I	1 362 234
Reg.kapitalkostnader IN I	7 418
Overført til kapitalkostnader	-1 369 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 038 430**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	2 694
Viderefakturering	2 925
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 654**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 567
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 567**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 181 320.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 025
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 025**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-87 664
Drift/vedlikehold VVS	-47 659
Drift/vedlikehold elektro	-826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 713
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 305
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 421
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 416
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 102
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-322 104**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-74 354
Vann- og avløpsavgift	-379 317
Renovasjonsavgift	-273 405
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-727 076**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-73 706
Andre fyringskostnader	-86 278
SUM ENERGI / FYRING	**-159 983**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 140
Vaktmestertjenester	-97 013
Renhold ved firmaer	-107 548
Andre fremmede tjenester	-6 270
Andre kontorkostnader	-1 381
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 238
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-230 690**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	21 258
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 140
Andre renteinntekter	1 778
SUM FINANSINNTEKTER	**24 177**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-787 694
Renter på leverandørgjeld	-2 469
Renter og provisjon på kassekreditt	-45
SUM FINANSKOSTNADER	**-790 208**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	144 458 350
SUM BYGNINGER	**144 458 350**

Tomten er kjøpt.
Gnr.208/bnr.948
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 3,72 % etter arealbrøk av Sameiet Pilestredet Park Økodrift (PPØ)
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i PPØ.
Selskapets andel i PPØ vises som anleggsmidler under posten
"andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i PPØ er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer - Renovasjon	182 270
IN-lån - avregning	5 314
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**187 584**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	68 911 092
Egenkapital fra IN tidligere år	112 328 133
Egenkapital fra IN 2024	850 000
Reduksjon EK fra IN	-57 346 408
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**124 742 817**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	329 867	
Nedbetalt i år	66 168	
		-1 603 965
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-136 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 885 329	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	678 319	
Nedbetalt tidligere, IN	112 328 133	
Nedbetalt i år, IN	850 000	
		-11 258 219
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 862 184**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-33 966 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-33 966 000**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-945 868
SUM INNTEKTER	**-945 868**

KOSTNADER

Administrasjon	42 382
Fjernvarme	746 976
SUM KOSTNADER	**789 358**

SUM ENERGIAVREGNING	**-156 510**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-108 413
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-108 413**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 966 000
Pantelån	46 828 184
Beregnede IN-forpliktelser	55 831 725
TOTALT	**136 625 909**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	144 458 350
Tomt	25 492 650
TOTALT	**169 951 000**

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.

Driftsinntektene er **kr 4 413 736.**

Driftskostnadene er **kr 2 420 249.**

Resultat
Årets resultat **kr 2 077 455** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 1 503 400**.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **kr 792 000** til vedlikehold.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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 rettvisende 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ENJN-WM508-BPSE8-ATH17-AUBXK-Q71ZC

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-01 13:15:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ENJN-WM508-BP5E8-ATH17-AUBXK-Q71ZC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 5654 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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 BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

Organisasjonsnummer: 988802670
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, OBOS-lokalene på Hammersborg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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.

Forslag til vedtak:
Minda Grodås Christiansen 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.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Minda Grodås Christiansen valgt. Som protokollvitner foreslås Mille Paasche-Aasen og Edmund Austigard velges i møte.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Protokolltilførsel fra Petter Andreassen, andels 15: Andelseier har sendt inn en sak til generalforsamlingen som ikke er med i innkallingen. Styret skal sørge for at blir saken blir behandlet i etterkant, for eksempel ved en ekstraoridnær generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Protokolltilførsel fra Mille Paasche-Aasen, andel 11: Det forutsettes at OBOS Eiendomsforvaltning AS gir en forklaring på hva den anbefalte budsjettøkningen for 2023 relaterer seg til.. Styret må følge opp dette. Det henvises til protokolltilførsel fra fjorårets generalforsamling.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer for 2025-2026

Fremmet av: Valgkomiteen

Forslag til honorar til styret 2025–2026
Fra borettslagets vedtekter paragraf 8-1:

(4) Etter forslag fra valgkomiteen tilkjenner Generalforsamlingen årlig styret et honorar. Styrets valgte medlemmer bestemmer selv fordelingen av honoraret.

Fra Retningslinjer for valgkomite i borettslaget Studio Pilestredet 2
(Vedtatt pa˚generalforsamling 15.05.2018, endring vedtatt pa˚generalforsamling 14.05.2019.):

Forslag til honorar til styret

Valgkomiteens oppgave er a˚legge frem forslag til honorar til styret for generalforsamlingen. Valgkomiteen skal konferere med styret om arbeidsmengde og andre relevante forhold som legges til grunn for forslaget.

Presentasjon av innstillingen til valgkomiteen

- Valgkomiteens skal levere sin innstilling til borettslagets forretningsfører innen den fristen styret har satt.
- Valgkomiteen offentliggjør sin innstilling i innkallingen til borettslagets generalforsamling.
- Valgkomiteen kan i tillegg sende ut egen informasjon om innstillingen.
- Valgkomiteens forslag til honorar til styret offentliggjøres ogsa˚i innkallingen.

Valgkomiteens vedtak

Valgkomiteen foreslår å fastsette styrehonorar for 2025–2026 forskuddsvis fordi styrelederhonoraret allerede er fastsatt. Valgkomiteen har konferert med styret om arbeidsmengde og andre relevante forhold som legges til grunn for forslaget til styrehonorar. Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret i utgangspunktet holdes på samme nivå som i fjor, og at styrehonoraret KPI-justeres på samme måte som tidligere år. KPI-justeringen januar 2024 – januar 2025 gir et styrehonorar på kr 64 275.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen fastsetter et honorar til styret (utenom styreleder) på kr 64 275 for 2025–2026.

✓ **Vedtatt.**

7. Utredning forkjøpsrett for eksisterende andelseiere

Fremmet av: Gisle Osaland Larsen

Vi trives veldig godt i borretslaget og liker de naboene våre. For å styrke samholdet og stabiliteten i borettslaget ønsker jeg å foreslå at borettslaget innfører forkjøpsrett for eksisterende andelseiere ved salg av andeler i borettslaget. Forkjøpsrett innebærer at når en andel skal selges, får nåværende beboere mulighet til å kjøpe den på samme vilkår før den tilbys eksterne kjøpere.

Flere borettslag har dette for å gi eksisterende andelseiere en bedre mulighet til å bytte bolig internt, noe som bidrar til økt trivsel og bedre bomiljø.

Borettslaget har per i dag ikke forkjøpsrett. Før en eventuell vedtektsendring bør styret utrede hva dette vil innebære juridisk, økonomisk og administrativt.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2024–2025

Valgkomiteens medlemmer:

Øystein Gundersen (leder), Ane Havgar Løchting og Mille Paasche-Aasen.

Valgkomiteen har hatt 1 møte i tillegg til løpende dialog på e-post og SMS i denne perioden.

Rekkefølgen for varamedlemmer er rangert.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Torbjørn Pettersen

Følgende stilte til valg:
Torbjørn Pettersen

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Andreassen
Ola Stene-Johansen

Følgende stilte til valg:
Petter Andreassen
Ola Stene-Johansen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Norunn Torheim

Følgende stilte til valg:
Norunn Torheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
1. Srdjan Djurovic
2. Steinar Hernes
3. Gisle O. Larsen
4. Thomas Havgar Løchting

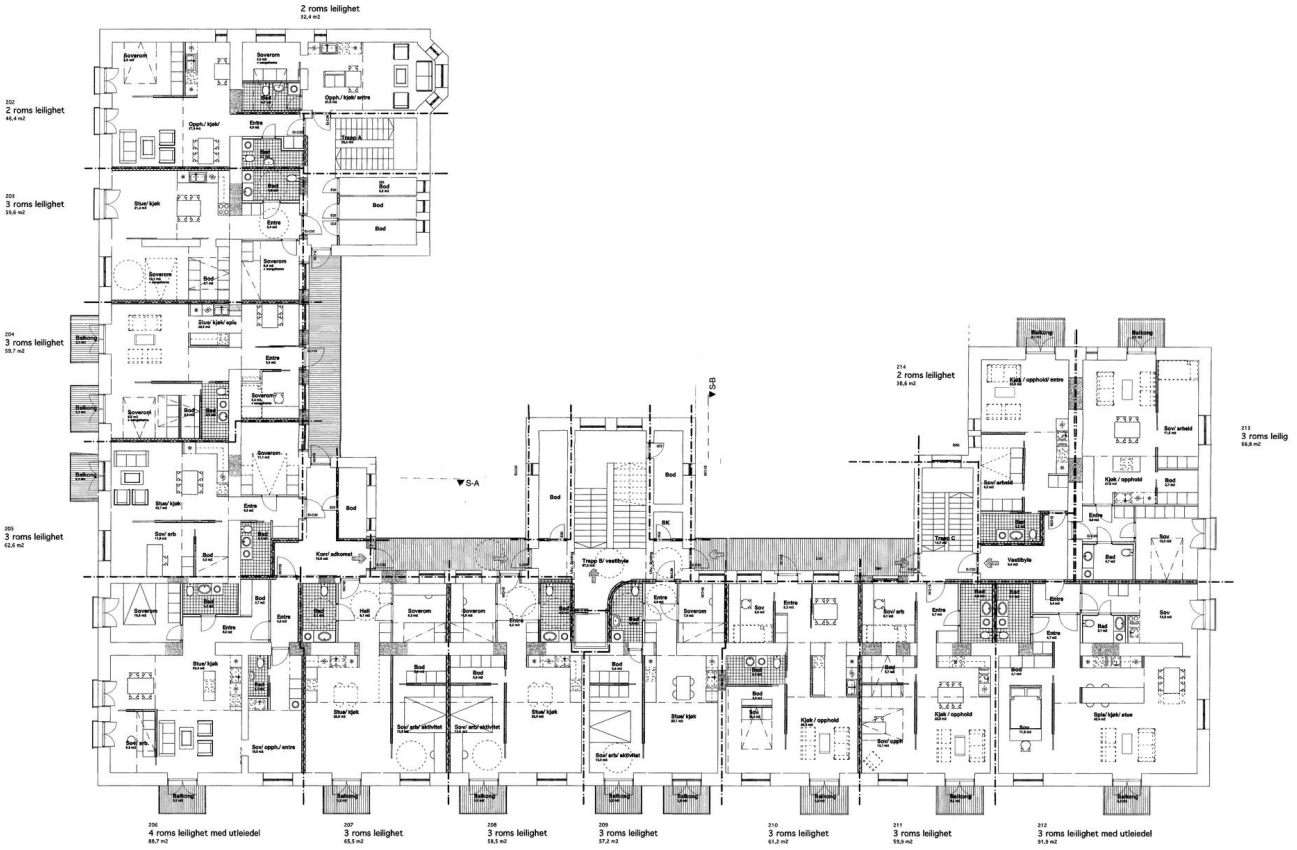
Følgende stilte til valg:
1. Srdjan Djurovic
2. Steinar Hernes
3. Gisle O. Larsen
4. Thomas Havgar Løchting

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
3. Ane Cecilie Havgar Løchting
1. Øystein Gundersen
2. Mille Paasche-Aasen

Følgende stilte til valg:
3. Ane Cecilie Havgar Løchting
1. Øystein Gundersen
2. Mille Paasche-Aasen

Transaksjon 09222115557547710263 Signert RKP, MGC, MP, EA



BYGGEMELDING | A-

3

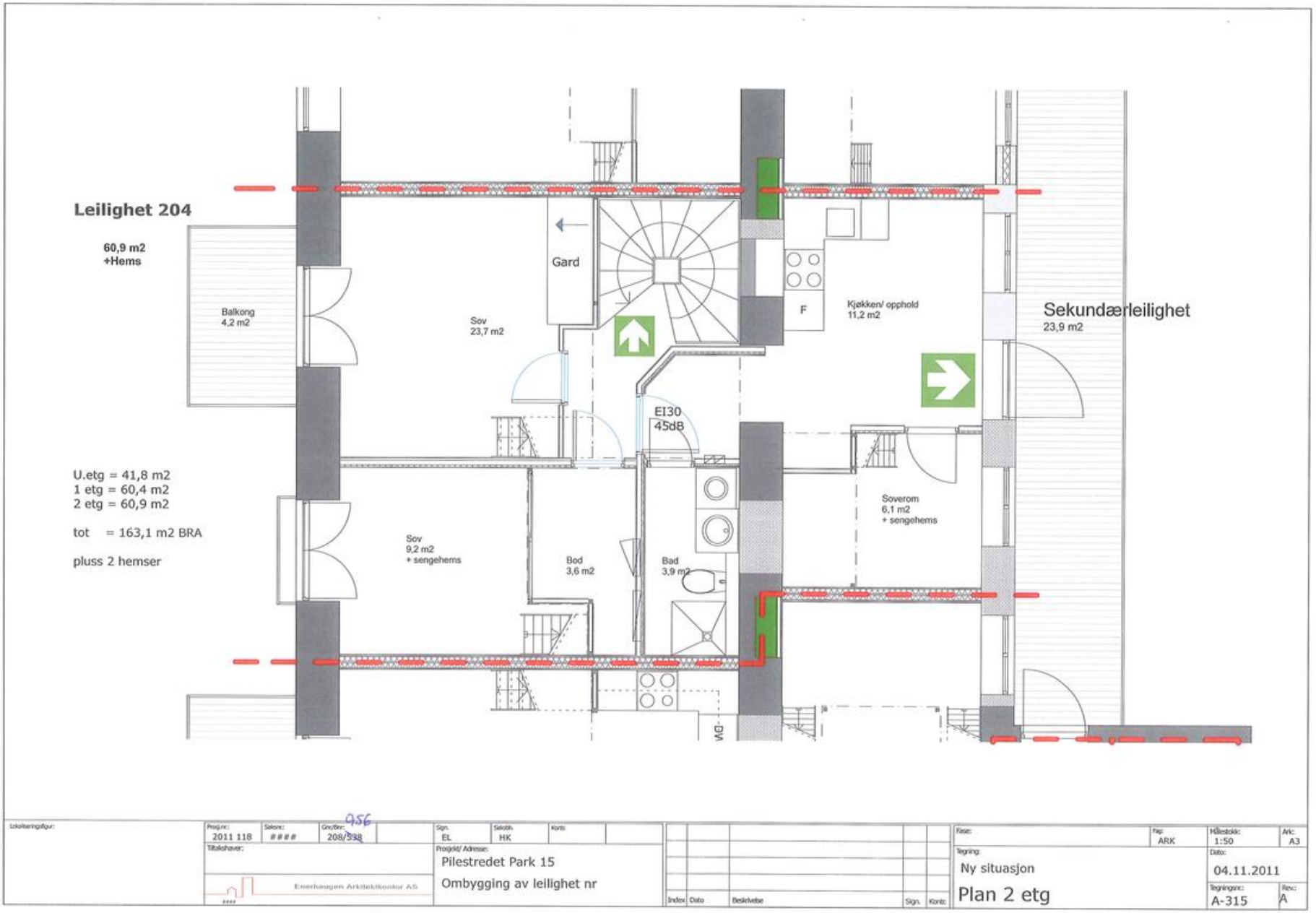
NY SITUASJON

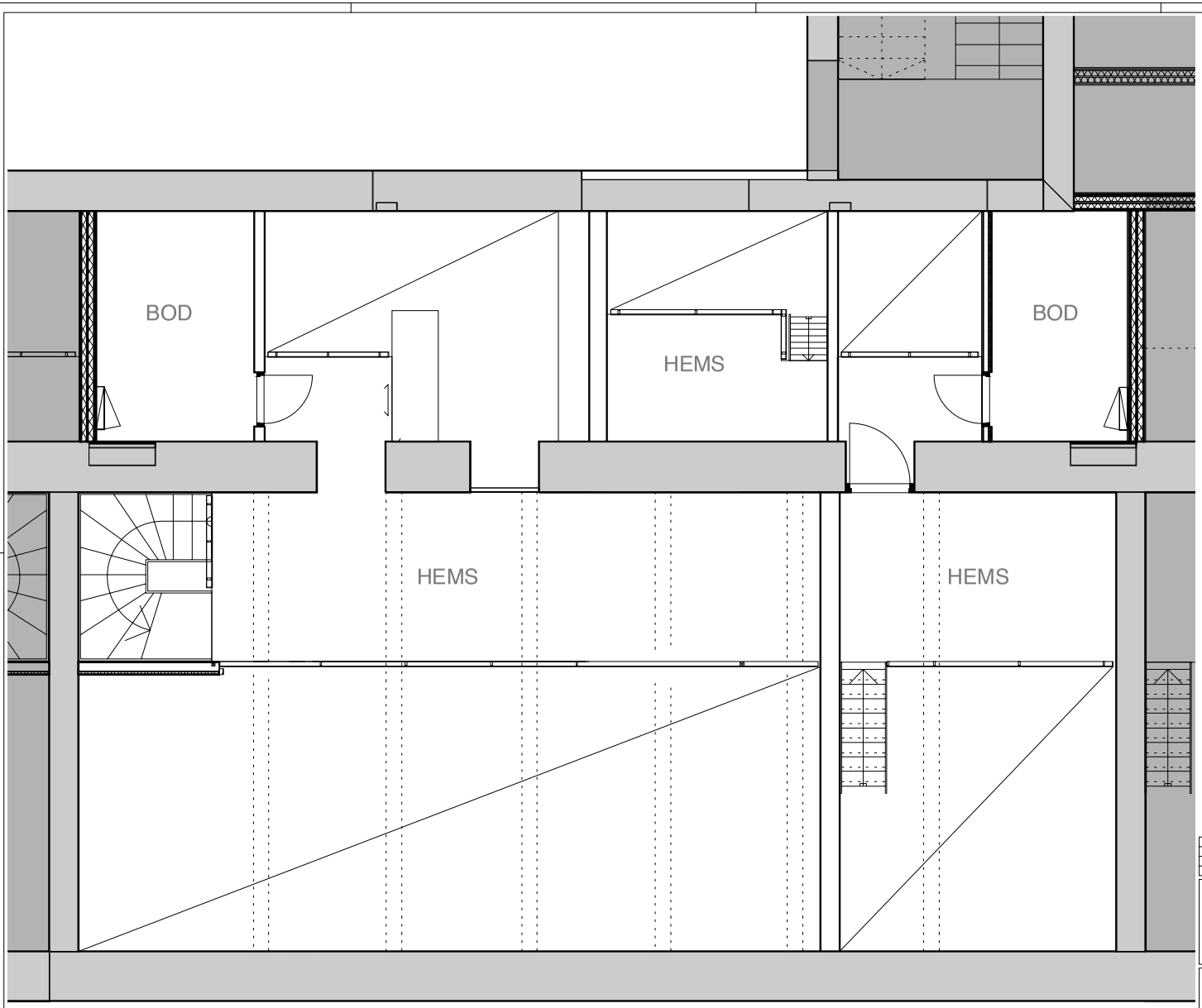
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Sjekket.	Godkj.
Tiltakshaver			Målestokk		Dato 27 08 04
SENTRUM EIENDOMSUTVIKLING AS			1 : 100		Tegn. ESH/AB
			Målenhet. mm		Sjekket.
					Kontr.
			Endring iht:		Godkj.
PILESTREDET P J/ ØYEKL. BRUKSENDRING			Prosj.nr.: 2004.012		End. av: Dok.type ARK
Plan 2. etg.			Tegn.nr.: A113		Rev.
			Dok.nr.: M22		Arkiv nr.:

ARK

Enerhaugen Arkitektkontor AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

Sørkgt. 8B 0577 OSLO
Tlf.: 23240100 Fax: 22080122
E-post: post@enerhaugen.com


Leilighet 204
60,9 m2
+Hems
Balkong
4,2 m2
Sov
23,7 m2
Gard
F
Kjøkken/ opphold
11,2 m2
Sekundærleilighet
23,9 m2
EI30
45dB
U.etg = 41,8 m2
1 etg = 60,4 m2
2 etg = 60,9 m2
tot = 163,1 m2 BRA
pluss 2 hemser
Sov
9,2 m2
+ sengehems
Bod
3,6 m2
Bad
3,9 m2
Soverom
6,1 m2
+ sengehems
WC
Lokaliseringsfigur:
Proj.nr: 2011 118
Saksnr: ####
Gnr/Bnr: 208/938
956
Sign. EL
Saksbh. HK
Konto:
Tiltakshaver:
Eneberg Arkitektkontor AS
Prosjekt/ Adresse:
Pilestredet Park 15
Ombygging av leilighet nr
Index Dato Beskrivelse Sign. Konto:
Fase:
Fag: ARK
Målestokk: 1:50
Ark: A3
Tegning:
Ny situasjon
Plan 2 etg
Dato: 04.11.2011
Tegningsnr: A-315
Rev: A



BOENHET 1: 198,5 m2
Hems: ingen målbare areal

0 1m 2m 3m

NB! Må ikke benyttes som produksjonstegning.

DATO	TEG.	KTR.	TEKST	REV.
01.06.2017	HG	HG	ETT-TRINNS SØKNAD OM BYGGETILLATELSE	A
22.03.2017	HG	HG	SKISSEMØTE	-

HALL STEIN

OSLO + VADSØ // 917 609 764 mva // +47 90 40 10 70 // hallstein@hallstein.no // hallstein.no

170019 PILESTREDET PARK 15
(208 / 948)

NY PLAN 02

F.GRAD: -

DATO	SKALA	TEGN.	KONTR.	PROSJ.NR.	TEGN.NR.:	
22.03.2017	A3 1:50	HG	HG	170019	A_01_0200	A

© Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i HALLSTEINs prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra HALLSTEIN as.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HALLSTEIN AS
Siebkes gate 3A
0562 OSLO

Dato: 28.05.2020

Deres ref.: HALLSTEIN GUTHU | Vår ref.: 201708620-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET PARK 15	Eiendom:	208/948/0/0
Tiltakshaver:	Steinar Hernes og Mille Paasche-Aasen	Adresse:	Pilestredet Park 15, 0176 OSLO
Søker:	HALLSTEIN AS	Adresse:	Siebkes gate 3A, 0562 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Pilestredet park 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 27.05.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Steinar Hernes og Mille Paasche-Aasen, Pilestredet Park 15, 0176 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO
h.krokstrand@enerhaugen.com

Dato: 23 NOV. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200409451-73 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vibeke Arnesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Sentrum Eiendomsselskap AS	Adresse:	Uelandsgate 57-4, 0457 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - 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. Utomhusplanen for tiltaket er felles med tiltaket med saksnummer 200407437, og er ivaretatt i den saken med nødvendig dokumentasjon.
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.

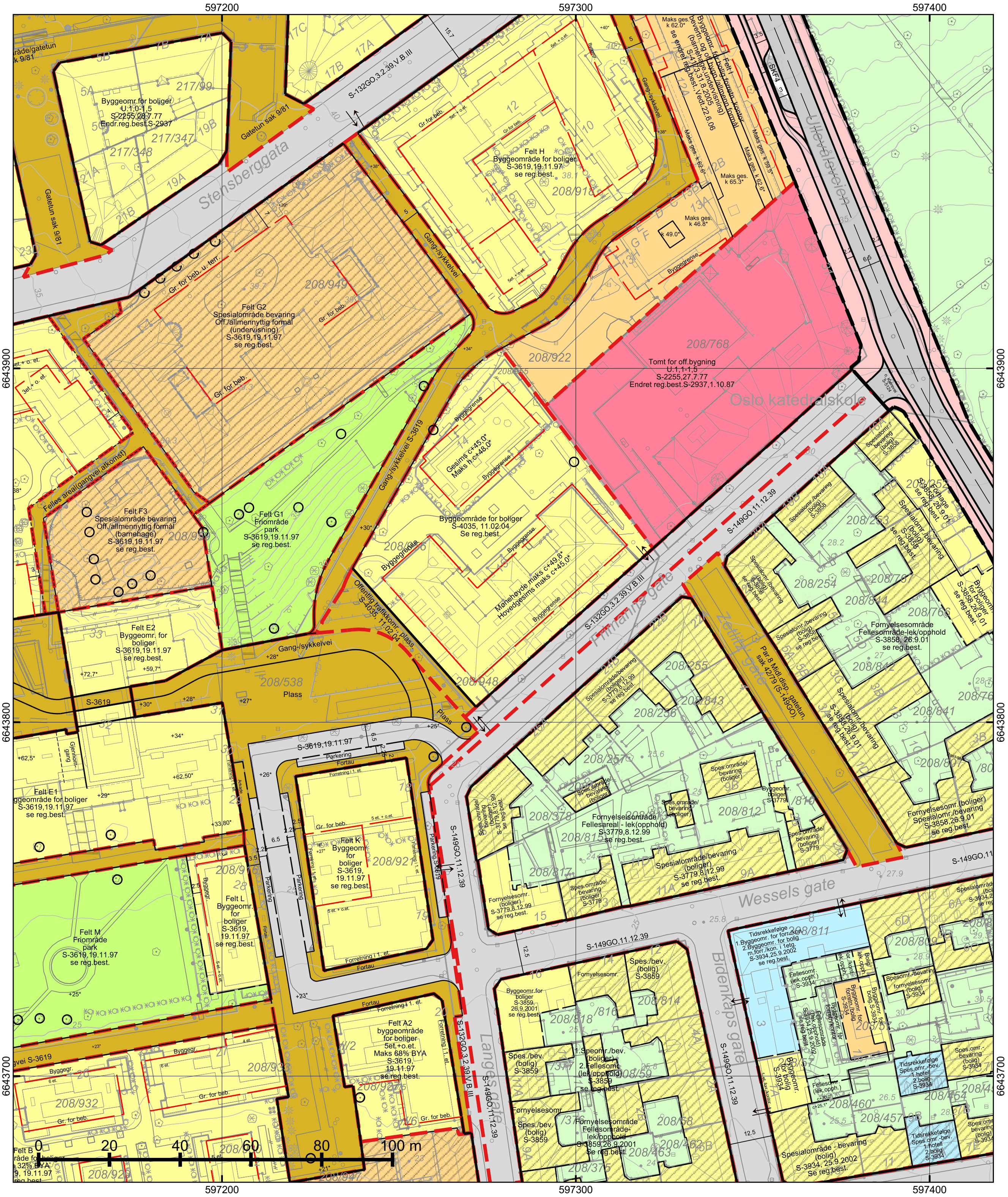
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
Avdelingsenhetsleder

Vibeke Arnesen
saksbehandler

Kopi til: Sentrum Eiendomsselskap AS, Uelandsgate 57-4, 0457 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148227/ 86520323

Deres ref.:

Adresse: Pilestredet Park 15

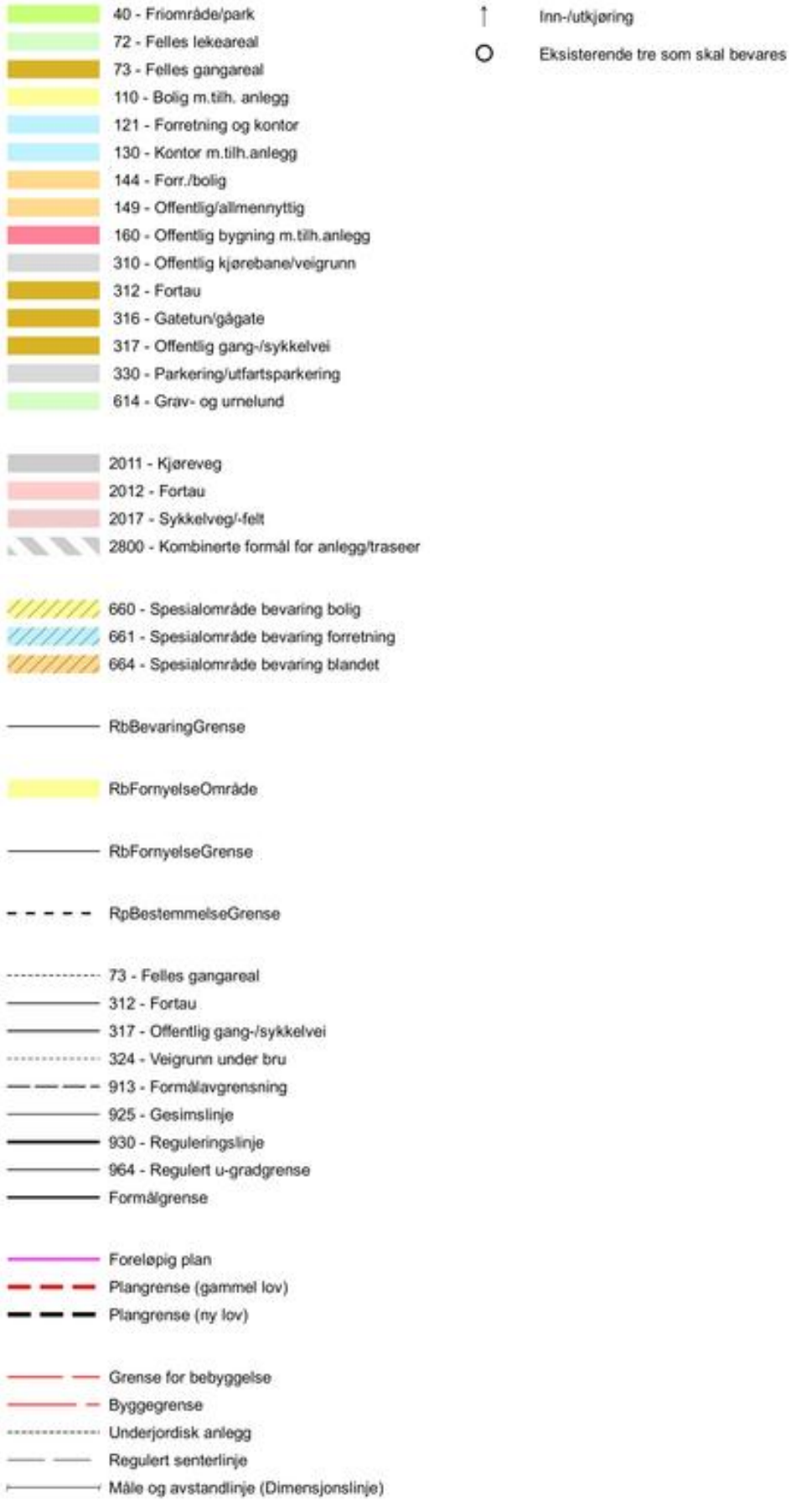
Kommentar:

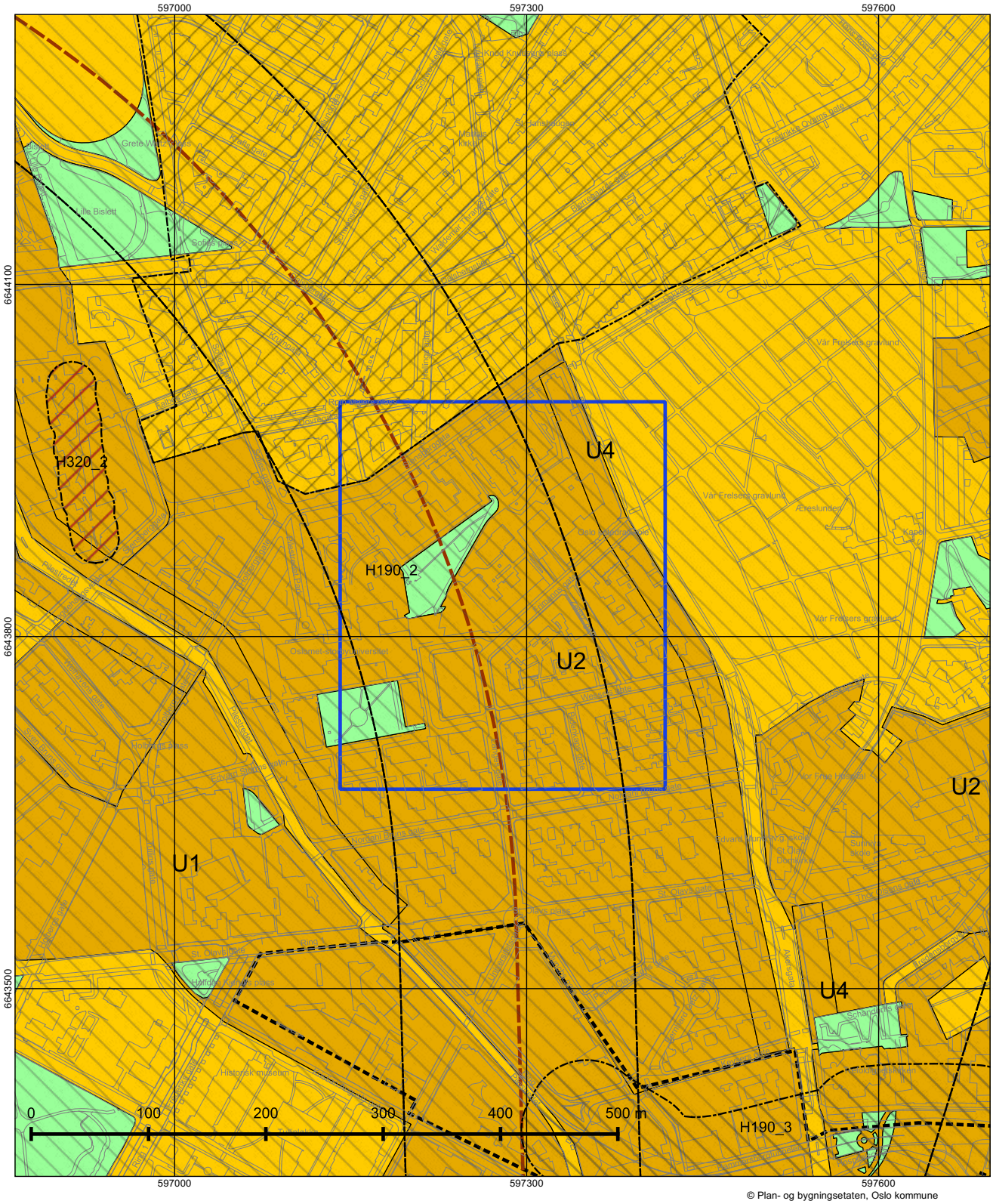
Gnr/Bnr: 208/948

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 06.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148227/86520323
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Charlotte Koppervik
PILESTREDET PARK 15

Dato: 06.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520323
8795010

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 948

Vi viser til bestilling av 20251006 for PILESTREDET PARK 15.

GNR. 208 BNR. 948

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.09.2005.

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

2184 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

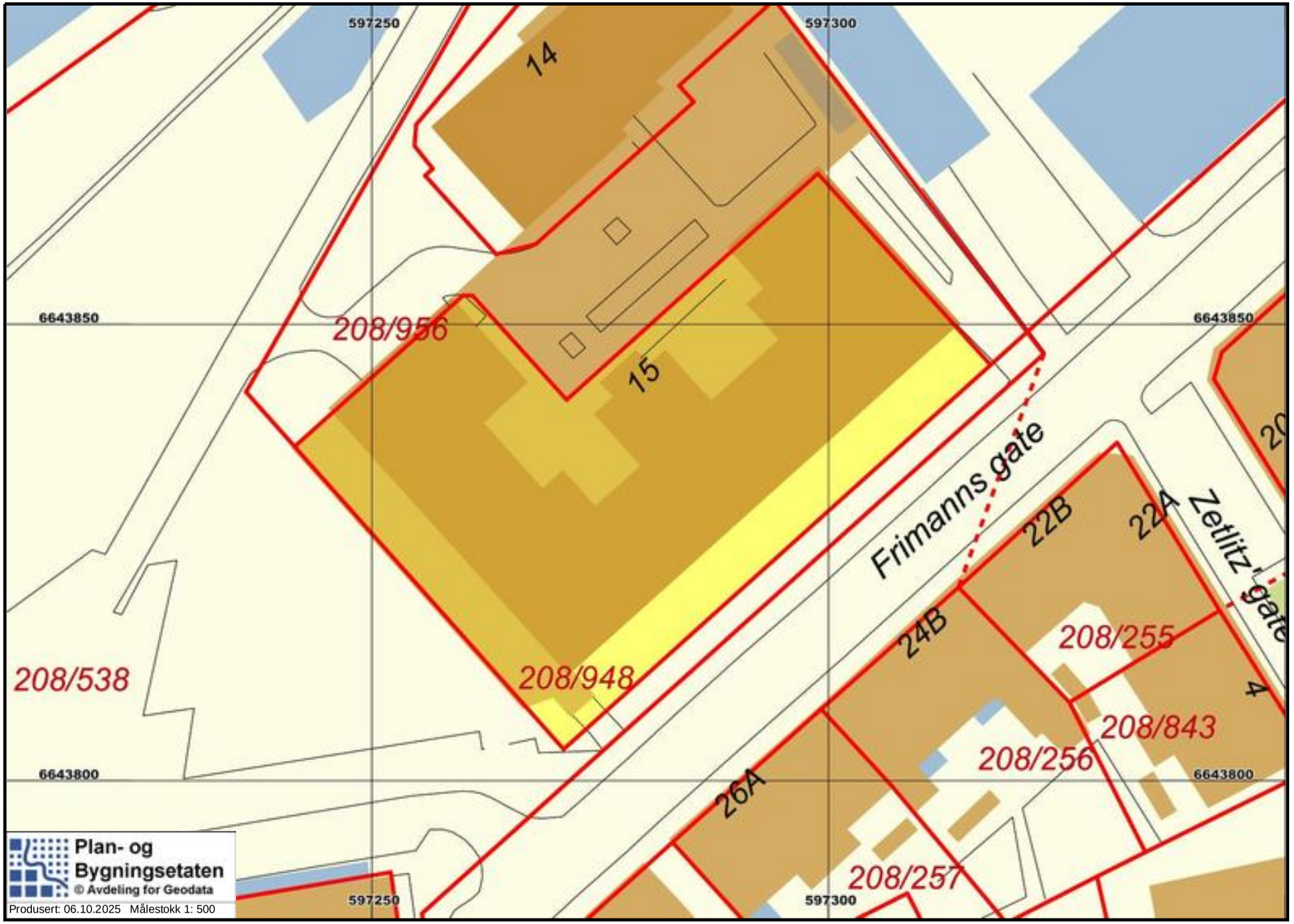
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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
Org.nr.: 971 040 823 MVA

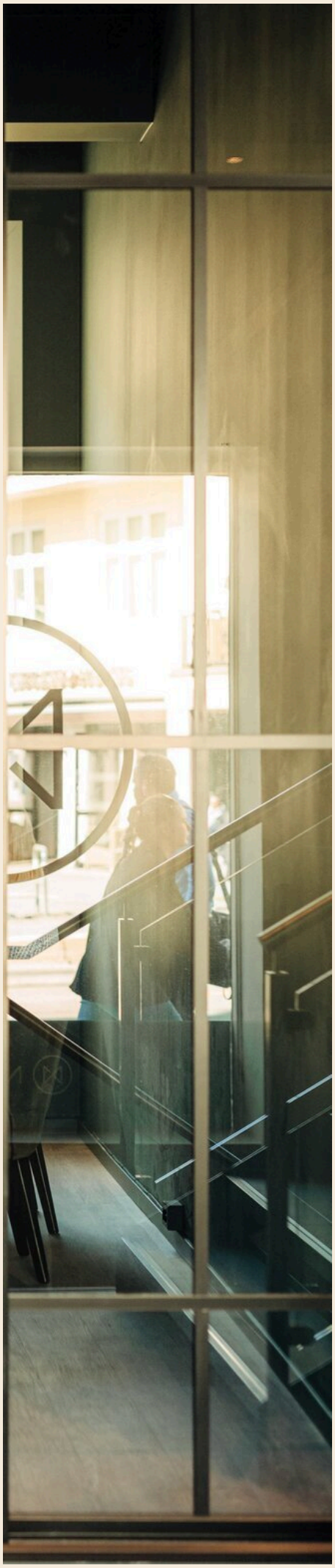

597250
597300
6643850
6643800
14
15
208/956
208/948
208/538
Frimanns gate
Zetlitz gate
22B
22A
24B
26A
208/255
208/843
208/256
208/257
4
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.10.2025 Målestokk 1: 500

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

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 kjøpers 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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Vegglamper, 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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0128/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet Park 15 0176 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 948 (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

NORDVIK

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.

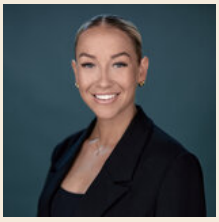
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874