NORDVIK

Pilestredet park 39

2 soverom | 67 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Pilestredet park 39

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat & lys 3-roms hjørneleilighet m/vinduer på to sider.
Solrik balkong. Heis. VV/Fyring ink. Garasjeplass. Sentralt!

Prisantydning	**7 650 000,-**
Omkostninger	**192 340,-**
Totalpris	**7 842 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 436,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

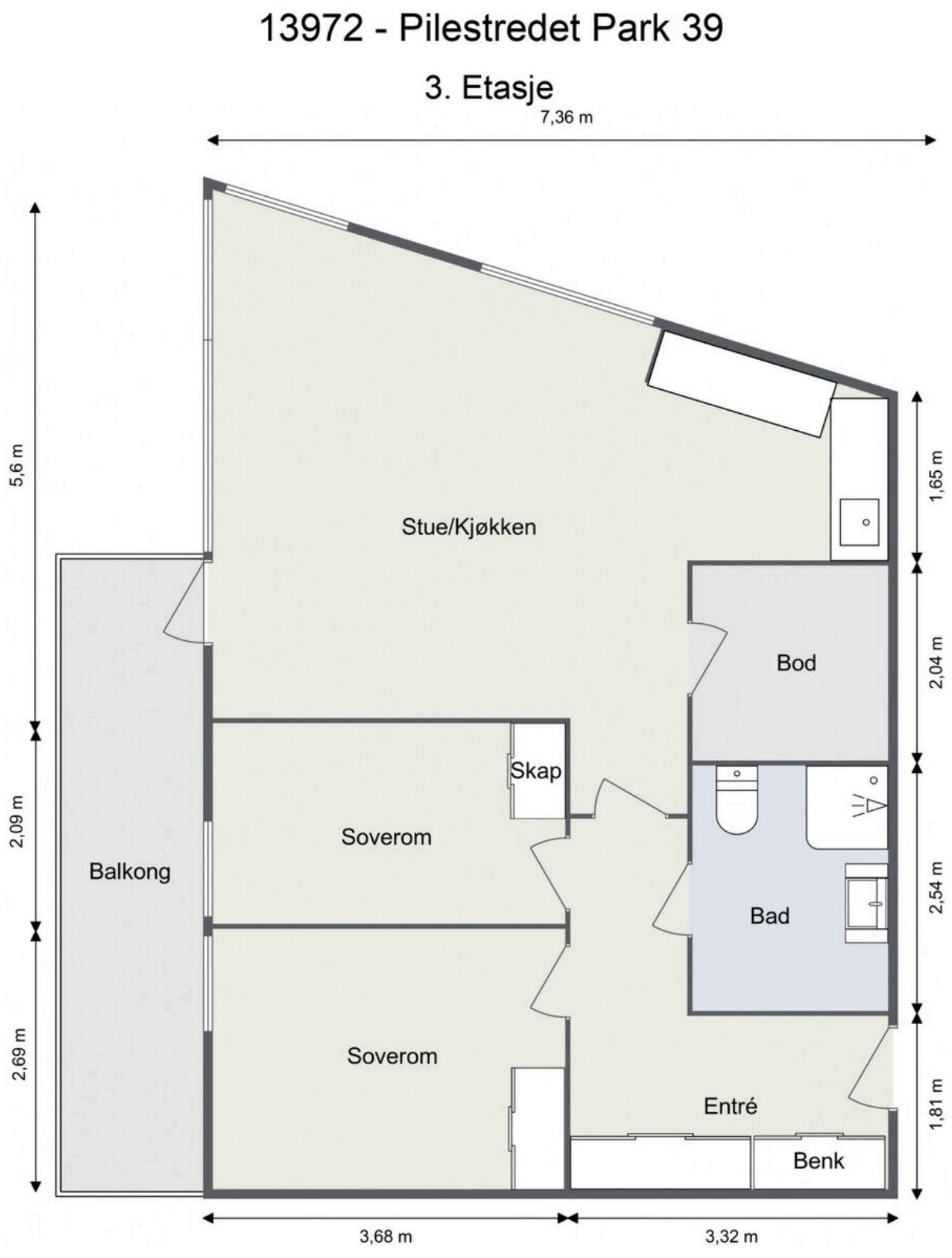
Kort fortalt

Velkommen til Pilestredet Park 39, presentert av Malin Hveem v/Nordvik Frogner. En meget delikat & lys 3-roms selveierleilighet m/hjørnebeliggenhet, vinduer på to sider og stor, solrik balkong. Det er direkte heisadkomst fra garasjen til etasjeplan, en ekte "easy living" følelse. Her bor du meget attraktivt til m/nærhet til alt byen har å by på!

Høydepunkter:

- Hjørneleilighet m/vinduer på to sider
- Ettertraktet beliggenhet i sameiet
- Garasjeplass medfølger
- God planløsning m/flere soner
- Stor solrik balkong
- Heisadkomst fra garasjeplan
- VV/fyring (a-konto)/bredbånd/internett ink.
- Gode lagringsmuligheter
- Modernisert 2026
- Balansert ventilasjon
- Store frodige fellesarealer, barnevennlig
- Sentralt
- Nærhet til bl.a OsloMet & kollektiv

Tyder


13972 - Pilestredet Park 39
3. Etasje
7,36 m
5,6 m
2,09 m
2,69 m
Stue/Kjøkken
Balkong
Soverom
Skap
Soverom
Bod
Bad
Entré
Benk
1,65 m
2,04 m
2,54 m
1,81 m
3,68 m
3,32 m
















































SAMSUNG


FLEXIT










177
177









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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0458/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Pilestredet park 39, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 945, snr 26 (ideell andel 1/1) / Gnr 508, bnr 8 (ideell andel 1264/611480) i Oslo kommune

Selgere
Simon Pedersen
Odin Strand Landa

Kjøpesum og omkostninger
7 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
191 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
192 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
205 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 842 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 855 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. 2 soverom, Stue/kjøkken, Bad, Bod, Entré
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
3. etasje: 67 m² BRA-I: Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod

Entré
Velkommen inn!
I leiligheten blir du møtt av en innbydende entré med med plass til garderobeløsninger for oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten har en praktisk og arealvennlig planløsning. I leiligheten er det lagt flott parkettgulv og vegg- og takflater er malt i en tidsriktig, dus fargetone. Det er downlights i himlingen. Fra entré/gang er det tilgang til alle rom.

Stue/kjøkken
Lys og luftig stue med god plass til både sofagruppe og mediemøblement, samt spisebord. Hjørnebeliggenheten og store vinduer på to sider av stuen sørger for godt med naturlig lys og gir samtidig stuen en god atmosfære. I 2026 ble parkettgulvet lakkert og veggene malt. Bygget ble oppført i 2005 og her får man moderne kvaliteter som balansert ventilasjon, som sørger for et godt inneklima. Samtidig er boligen oppvarmet ved fjernvarme, via radiatorer. Varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene.

Leilighetens kjøkken ligger i en praktisk åpen løsning. Lyst og stilren kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen bestående av glatte fronter, benkeplate med nedfelt oppvaskkum og flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, keramisk koketopp, ventilator, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. I 2026 ble benkeplaten pusset og oljet, samtidig som det ble montert nye spotter og ny taklampe som gir et moderne uttrykk og gode arbeidsforhold.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på hele ca.13 m² med god plass til både sittegruppe, spisebord og beplantning. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og er overbygget, slik at man også får glede av denne på regnværsdager.

Bad
Pent, flislagt bad fra byggeåret med varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin. Badet er av god størrelse og har flislagte gulv og vegger, himling med metallplater samt innredning bestående av benkeskap med servant, vegghengt toalett, dusj med glassvegger.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. I 2026 ble veggen mot tilstøtende rom lydisolert, samtidig som rommet fikk nymalte vegger, nylakkert parkett, nye gulvlister og ny taklampe.

Soverom 2
Soverom med plass til seng, garderobe og eventuelt skrivebord. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. I 2026 ble veggene malt, parketten lakkert og ny taklampe montert.

Bod
Praktisk innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter i hverdagen. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på ca. 4 m², som gir ekstra lagringsplass.

Garasjeplass
Det medfølger garasjeplass i garasjekjeller. Det er heisadkomst fra garasjekjeller til leilighetsplan.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Flislagt gulv på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Flislagte vegger på bad. Malte overflater i øvrige rom.
Himling: Himling med metallplater på bad. Malte himlinger i øvrige rom.

Kjøkken
Kjøkken med innredning fra byggeåret bestående av glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, keramisk koketopp, ventilator, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. Brannslange er tilkoblet vann under kjøkkenvask.

Våtrom
Bad utført som prefabrikkert våtrom (våtromskabin) fra byggeåret. Flislagt gulv på støpt betongkonstruksjon og flislagte vegger. Himling med metallplater. Badet er innredet med benkeskap med servant, vegghengt klosett, dusj med faste glassfelt og skyvbart glassfelt i herdet glass samt opplegg for vaskemaskin. Plastsluk hvor membranen ikke er synlig grunnet sluktypen. Det er målt fall mot sluk og det ble ikke registrert bom eller hulromslyd ved kontroll av flisene. Hulltaking er ikke utført da badet er et prefabrikkert våtrom, i henhold til forskrift.

Tekniske installasjoner
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk på bad og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.
- Vannbåren varme via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Rør-i-rør-system for vann, avløpsrør i plast og hovedstoppekran plassert i bod.
- Felles varmtvann.
- Brannalarm tilkoblet hovedsentral.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Dokumentasjon våtrom:
Dokumentasjon er ikke fremlagt. Dette skyldes at badet er fra byggeåret, hvor det ikke var krav til dokumentasjon utover ferdigattest og standard dokumentasjonsleveranse. Dokumentasjon kan eventuelt finnes gjennom saksinnsyn.

Gulv i våtrom:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på det vanntette sjiktet. Det er registrert misfarging, krakelering og mindre riss i fuger. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning og lekkasjer over tid, og overflatemugg bør rengjøres jevnlig.

Vegger i våtrom:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på det vanntette sjiktet. Det er registrert misfarging og riss i fugene i dusjsonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktskader over tid dersom utviklingen fortsetter.

Brannvarsling:
Det ble registrert noe drypping fra koblingen til brannslangen under kjøkkenvask ved funksjonstest. Brannslukningsapparatet nærmer seg forventet levetid og mangler datostempling for service. Kontroll og

eventuelt utskifting anbefales.

Kjøkkeninnredning:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Det er registrert skader på enkelte fronter.

Gulvoverflater:
Parketten har generell, normal bruksslitasje i alle rom. Det er ikke registrert deformasjoner eller svikt, men overflatene bærer preg av bruk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Sanitærutstyr bad:
Det er registrert funksjonssvikt i skinnemekanismen til det nedre skyvbare glassfeltet i dusjen. Reparasjon av skinne/brakett eller utskifting av dusjløsningen anbefales. Kostnadsestimat er satt til kr 5 000–10 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking bad (TGIU):
Hulltaking er ikke utført da badet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Dette er i samsvar med forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg (TGIU):
Det elektriske anlegget er kun vurdert visuelt, slik forskriften legger opp til. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av elektrofagkyndig i forbindelse med boligsalg.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Interessenter bes sette seg nøye inn i all informasjon.

Parkering
Det medfølger garasjeplass i garasjekjeller. Garasjeplassen er en del av Pilestredet Park garasjesameie.

Parkeringsplassen er tinglyst med ideell andel 1264/611480 på gnr. 508, bnr. 8 i Oslo kommune.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: Fjernet klesoppheng og fylt inn følgende hull i fliser med silikon

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Tatt av stikkontakt og lysbrytere ved maling av vegger

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er kommunalt

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det var innstalert trådløse tempersturkontrollere til varmtsvannsradiatorer høsten 2025

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Ekstra gips på gipsvegg mellom soverommene for å lydisolere. Puss og olje av kjøkkenbenk. Maling av alle
vegger og lister. Lett puss og lakk av gulv. Fjernet kjøkkenøy.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke relevant i 3.etg

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: TG2 fra 2025 som ikke er gjort noe med. Små sprekker enkelte steder mellom flisene. Har ikke vært plaget med noe
synlig lekkasje noen sted i leiligheten. Ikke plaget med råte, lukt eller soppskader.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det var takstmann i 2025 som ga tilstandsrapport.

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? Ja 2025 av takstmann

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?

Ja
Beskriv: Vi fikk varsel fra kommunen om planlagt utbygging av sykkelvei tilrettelegging på veien i nærområdet.

Bygningssakkyndig
Benjamin Stjernestedt

Byggemåte
Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, pusset og malt.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongkonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Terrassedør med isolerglass fra byggeår.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen på 13 kvm. Tremmer i tre på betongdekke.
Rekkverk av stål/aluminium med glassfelt. Enkelte glassfelt mer tilsmusset enn andre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder leietakers navn og kontaktinformasjon.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Vannbåren varme via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 2 738 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 4 436,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 436,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann og fyring (a-konto), kabel-tv/bredbånd, garasje, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renhold, vaktmestertjenester

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Kabel-tv: kr 457,-
Felleskostnader: kr 3 830,-
Garasje: kr 149,-

Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk skjer halvårlig. Avregning skjer via felleskostnader. Ved

salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no

Noen av leilighetene har gasspeis med egen tank, og dette administreres og betales av den enkelte privat.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 457,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 846 178,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 384 712,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Parkstredet Boligsameie, orgnr. 988321389

Om sameiet
- Sameiet består av 68 seksjoner.
- Strømavlesning i PBS gjøres hvert år av styret i desember og avregnes den enkelte. Ved dette har PBS i dag en felles nettleie som fordeles på den enkelte.
- Det føres ett eget strømregnskap for leilighetene (Techem). Det gjennomføres avregning 4 ganger i året. Avregningen gjelder varmt tappevann og vannbåren varme. Det er installert avlesningspaneler i hver leilighet.

Bygget er over 20 år gammelt. Styret vurderer ulike oppdateringer, bl a skifte av brannalarmer og rens av ventilasjonsanlegget. Oppdukkende kostnader kan selvfølgelig oppstå. Sameiet reparerte/oppgraderte fjernvarmeanlegget i 2025. Det er planlagt utskifting av brannvarslere med bruk av egenkapitalen.

Parkstredet Boligsameie har avtalen Flex Universal 50 fra Telia i perioden 1. januar 2025 – 31. desember 2027. Dette er en veldig fleksibel avtale som gir beboere tilgang til flere alternativer beboern kan velge mellom:
TV & Strømming 50 poeng og bredbånd 50 Mbit/s
TV & Strømming 30 poeng og bredbånd 100 Mbit/s
TV & Strømming 5 poeng og bredbånd 250 Mbit/s
Ingen TV og 500 Mbit/s

Beboere står selv som ansvarlig for retur av utstyr ved utflytting. Nye beboere kan kontakte telia kundesenter på 92405050 for å opprette kundeforhold og aktivert eller bestilt utstyr. Fellesavtalen er linket til adressene, slik at beboerne får automatisk tilgang til tjenestene som er inkludert i fellesavtalen når kundeforholdet blir opprettet. Den enkelte beboer kan om ønskelig inngå tilleggsavtale for egen kostnad og fakturering.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Sameiet har pt. ingen lån. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2025 viser et underskudd på kr 1.051.737,-, som foreslås dekket av opptjent egenkapital. Underskuddet skyldes utbedring av fjernvarmeanlegget og nye spesialbatterier til ventilasjonsanlegget. Dette utgjør kr 1.171 875,-. Fordi slike utgifter ikke kan budsjetteres har de ulike styrene gjennom alle år bevisst bygget opp en egenkapital for å møte oppdukkende utfordringer.

Budsjettet for 2026 viser et forventet underskudd på kr 343.880,-.

Det er budsjettert med kr 440.000,- til ekstra vedlikehold innen brannsikring, basert på kjente behov.

Regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/seksjonseiere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86389233

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 930 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Pilestredet Park 39, har en svært sentral, men likevel rolig beliggenhet. Den litt tilbaketrukne beliggenheten har gjort at mange barnefamilier er bosatt i området, særlig i Pilestredet Park med alle fasiliteter i nær tilknytning. Her er det mange frodige grøntarealer, der barna leker samt øvrige hyggelige uteområder og lekeplasser.
Beliggenheten er svært sentral med nærhet til det meste av sentrumskjernen. Karl Johans gate og sentrum nås til fots på ca. 10 minutter, Hegdehaugsveien ca. 5 minutter og til Bislett er det rundt ca. 5 minutter.

Parker og rekreasjonsområder:
Her er er kort vei til mange flotte grøntområder. Idylliske St. Hanshaugparken ligger like ved. Her er det treningspark, andedam, mange plasser å slappe av på, fjordutsikt og mye mer. Parken har sommerservering og en scene for gratiskonserter på de velkjente og populære parkkveldene. Vil man gå en litt lengre tur, innbyr både Slottsparken og Stensparken til utendørs rekreasjon og hygge på varme sommerdager. Akerselva byr på en idyllisk tursti langs elvebredden – og er et populært rekreasjonsområde som strekker seg fra sentrum i sør til Maridalen og Nordmarka i nord. Det er også lett å komme seg til Sørenga med bademuligheter og badstue, samt Frognerkilen - perfekt for løpe- og sykleturer.

Dagligvare / Kafeer / Restauranter og andre servicetilbud:
Det er gangavstand (ca. 15 min.) til populære Vulkan med Mathallen, konsertscene, barer, kafeer og restauranter. St. Hanshaugen kjennetegnes ikke minst av "stripa" i Ullevålsveien med 4 norgesmestere i kaffe, den kjente delikatesseforretningen Gutta på Haugen og Røtter, av mange regnet som Oslos økologiske mekka. Strøket har et godt utvalg av hyggelige kafeer, som Java, Godt Brød, Kaffebrenneriet, Baker Hansen (like over gaten) og Espresso House. Her fins også mange kjente restauranter som Pascal, Schrøder, Smalhans, Sushi & Thaimat, Albertine Tandoori, Kolonialen og Heim. Andre serveringssteder rett i nærheten av leiligheten er: Gapet Vinbar, Izakaya Bar&Restaurant, Happolati Restaurant, Café Tekektopa, Lofthus Samvirkelag Pizzarestaurant, Skråplanet, Fulgen Kafé & Bar. Det er også gangavstand til en rekke kulturtilbud som kino, teater, konsertarenaer og idrettsarenaer.

Det er en rekke matbutikker i nærområdet; Coop Extra i umiddelbar nærhet, Kiwi på st.olavs plass, Coop Mega ved Bislett og Vulkan med mathallen ligger 5 minutter unna.

Det er flere private og kommunale barnehager i umiddelbar nærhet (Dr. Brandts Barnehage, Katta Barnehage, Fryd Barnehage, Hammersborg Barnehage), og flere barneskoler i nabolaget: St. Sunniva privatskole, Møllergata barneskole, Ila barneskole.

Godt Kollektivtilbud:
Buss fra holdeplassen - Holbergs plass: 37
Helsfyr/Nydalen T, 150 Gullhaug og 160 Rykkinn
Buss fra holdeplassen - Frydenlund: FB5 Oslo Lufthavn
Trikk fra holdeplassen - Holbergs plass og Frydenlund: 17 Sinsen-Grefsen st./ 17 Gaustadalléen, 18 Storo-Grefsen st./ 18 Gaustadalléen og 19 Ljabru/ Majorstuen
T-bane: ca. 8 minutter til Stortinget T-banestasjon og Stortinget (ca. 6 minutter).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.09.2008.

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

Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger fra byggeåret. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-3619, vedtatt 19.11.1997.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
St. Olavs gate 32 - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202218347 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.12.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06914
Status: Saken er avsluttet
Beskrivelse: NGO Kvartalet AS foreslår å omregulere St. Olavs gate 32 fra offentlig formål til hotell, bevertning og museum. Hensikten med planen er å legge til rette for ny bruk og noe ny bebyggelse for etablering av hotell, café, restaurant og museum i den fredede bebyggelsen som tidligere huset Norges Geografiske Oppmåling. Det foreslås et nybygg på 250 m2 BRA mot St. Olavs gate, glassoverbygning av det søndre gårdsrommet, et lite lysthus samt en paviljong i hageanlegget. Hageanlegget skal utvides, oppgraderes og tilbakeføres. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget, men gjør oppmerksom på at store deler av gjennomføringen av planen er avhengig av dispensasjoner etter kulturminneloven uavhengig av et eventuelt planvedtak.

Pilestredet 32 - ombygging av deler av 2. etasje - OsloMet
Saksnummer: 2025/12521 - Byggesak
Mottatt sak: 17.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554048
Status: Under behandling

Pilestredet Park 29 - 37 og 30 - 36 - Bruksendring og ombygging av eksisterende høyblokk fra sykehusformål til boligformål - Tillegg til sak 199705060
Saksnummer: 2025/08532 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202313539
Status: Under behandling

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:

301/208/945/26:

11.02.2005 - Dokumentnr: 9750 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:920
Best. om bruk av fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:945
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2005 - Dokumentnr: 9750 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:945
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2005 - Dokumentnr: 23588 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3007
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-12

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de

forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 990,-
Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto (Direkte kostnad til selger) kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport (Direkte kostnad til selger) kr. 0,-
Samlet skal selger betale kr. 148 240,- 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. 3 500,-.

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 9. august 2026

Ansvarlig megler
Malin Hveem, Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Pilestredet Park 39

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 497 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

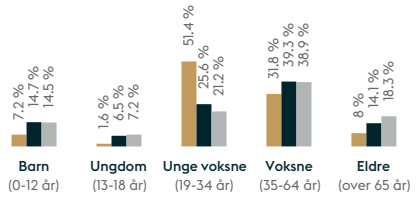
Offentlig transport

Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	2 min 0.1 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (1-2 år) 21 barn	5 min 0.3 km
Frøbemanning	5 min

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

Sport

Oslo katedralskole	5 min
Mauritz hansens gt. ballbane	5 min
Treningshuset	3 min
SiO Athletica Centrum	8 min

«Du bor i en park, midt i byen. Helt perfekt, kort vei til alt – samtidig som det er stille og rolig. Grøntområdene er unike og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Pilestredet park 39, 0176 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 4. august 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 6. august 2026
Referanse:	13972

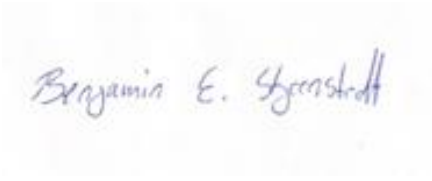
Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo



Benjamin Stjernestedt

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Sanitærutstyr bad Våtrom	Registrert funksjonssvikt i skinnemekanisme nedre skyvbart glassfelt.	FRA kr. 5 000,- TIL kr. 10 000,-	Side 12

Totalt kostnadsestimat: 5 000kr - 10 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Det var ikke krav til dokumentasjon da bygningen ble oppført utover ferdigattest, og standard dokumentasjonsleveranse for hele byggeprosjetet.	Side 10
Gulv i våtrom Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Det er misfarging og noe krakelering/små riss i fugene på deler...	Side 10
Vegger i våtrom Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Det er misfarging i fugene på deler av veggene i dusjen. Det e...	Side 11
Brannvarsling	Brannslange tilkobling vann under kjøkkenvask anbefales tilsyn. Under funksjonstesting var det noe drypping fra kobling under vasken. Brannslukningsapparat har ikke datostempling for service og kan være	Side 13
Kjøkkeninnredning	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen. Det er observert skader på enkelte fronter.	Side 17
Gulvoverflater	Generell slitasje jevnt over alle rom med parkett. Ingen deformasjon eller svikt, men preg av bruk.	Side 18

Konklusjon

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjekjeller.

Leilighet med normal standard fra byggeåret.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2005, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Simon L. L. Pedersen og Odin S. Landa å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leilighet beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		4			
3. etasje	67			13	
Sum	**67**	**4**	**0**	**13**	**0**
Sum BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. etasje	Soverom 1, Stue/kjøkken, Bad, Bod, Entré, Soverom 2		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Simon Pedersen
Takstmenn:	Benjamin Stjernestedt
Tilstede:	Benjamin Stjernestedt

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 208 Bnr: 945 Snr: 26
Eier/Hjemmelshaver:	Simon L. L. Pedersen og Odin S. Landa
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	66 / 3 007

Boligblokk

Boligblokk

Beskrivelse:	Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Byggeår
2005

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, pusset og malt.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongkonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse:	Normal slitasje gitt alder, men med unntak av soner i dusjhjørne hvor det har vært høy fukt- og kjemikaliebelasning over tid som har fremkallet misfarging og slitte fuger.
Vurdering:	Vurderes som forhold som bør overvåkes / utbedres.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Dokumentasjon er ikke fremlagt.
Vurdering:	Det var ikke krav til dokumentasjon da bygningen ble oppført utover ferdigattest, og standard dokumentasjonsleveranse for hele byggeprosjetet.
Årsak:	Dokumentasjon fra byggeår kan foreligge i saksinnsyn.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert risiko utover normal aldring, da badet var en del av et nybygg.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Det er målt 1cm fall 80cm ut fra sluk. Lavere enn 1:50. Fra bunn dørterskel og ned til sluk er det målt 3cm fall. Det betyr i praksis ca 1 cm pr meter / over 1:100 gitt avstand mellom dør og sluk.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Det er misfarging og noe krakelering/små riss i fugene på deler av gulvet.
Årsak:	Misfarging av fugemassen er et resultat av fuktbelastning og opphopning av belegg. Disse forholdene resulterer i et miljø egnet for muggsopp. I dette tilfellet er misfargingen svertesopp/muggsopp.
Konsekvens:	I mange tilfeller er det tilstrekkelig å vaske bort overflatemuggen. Dette må gjøres regelmessig. Hvis ikke vil problemet forverres, trenge dypere ned i fugene og potensielt skade konstruksjonen. Over tid kan det føre til at det vanntette sjiktet svikter, og fuktskader kan oppstå. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Er det synlig membran i sluket
Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Det er misfarging i fugene på deler av veggene i dusjen. Det er påvist riss på fuger i dusjen.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid. Sprekker i fugene kan ha flere årsaker. Vanlige årsaker inkluderer, feilaktig påføring og bruk av flislim, ujevnt underlag før flislegging, feil blandingsforhold på fugemassen, det blir stående vann bak flisen eller fugen over lengre tid, setninger i bygningskonstruksjonen, etc. Misfarging av fugemassen er et resultat av fuktbelastning, og opphopning av belegg. Disse forholdene resulterer i et miljø egnet for muggsopp. I dette tilfellet er misfargingen svertesopp/muggsopp.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader. Konsekvensen av selve rissene, er i hovedsak estetiske. Forholdet er likevel et symptom på et underliggende problem som kan utvikle seg videre. Selv om det kan være forskjellige årsaker, er ofte konsekvensen at det forkorter konstruksjonens levetid og fuktskader kan oppstå. I mange tilfeller er det tilstrekkelig å vaske bort overflatemuggen. Dette må gjøres regelmessig. Hvis ikke vil problemet forverres, trenge dypere ned i fugene og potensielt skade konstruksjonen. Over tid kan det føre til at det vanntette sjiktet svikter, og fuktskader kan oppstå.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Plater i metall
Vurdering:	Kun observert merker i overflate normalt for bruk og normal fuktbelastning.

Bad - *Sanitærutstyr bad*	TG 3
Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass.
Vurdering:	Registrert funksjonssvikt i skinnemekanisme nedre skyvbart glassfelt.
Årsak:	Slitasje eller slag mot mekanisme/skinne.
Konsekvens:	Ingen konsekvens utover at døren ikke har tilstrekkelig funksjon. Det kan være en risiko for at dørens feste løsner om forholdet ikke utbedres.
Utbedring/Tiltak:	Reparasjon av brakett/skinne eller komplett utskifting av omramming med nytt glass.
Kostnadsestimat:	kr. 5 000,- til kr. 10 000,-

Bad - *Sanitærutstyr bad*	TG 1
Beskrivelse:	Servant, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad*	TG 1
Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Bad - *Hulltaking bad*	TG IU
Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

TG IU

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Sikringsskap med vippe/automatsikringer av ukjent alder. Visuell undersøkelse er gjort av sikringskap og øvrig installasjon i leiligheten.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Er det kursfortegnelse
Ja

Brannvarsling

TG 2

Beskrivelse:	Brannslukningsapparat datert uke 17 år 2017. Brannslange tilkoblet kran under vask/kum på kjøkken.
Vurdering:	Brannslange tilkobling vann under kjøkkenvask anbefales tilsyn. Under funksjonstesting var det noe drypping fra kobling under vasken. Brannslukningsapparat har ikke datostempling for service og kan være
Årsak:	Normal slitasje. Brannslukningsapparatet har tilnærmet oppnådd forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen er at slukkeustyret ikke har optimal funksjon ved behov.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Brannalarm tilkoblet hovedenhet / sentral.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse:	Felles balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Vurdering:	Visuell inspeksjon og funksjonsprøving med toalettpapir foran ventiler og avtrekk som viser normal funksjon.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Balansert ventilasjonsanlegg

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer, tilkoblet sentral / felles anlegg. Fordelerstokker for kurser montert i innvendig.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Hovedstoppekran er lokalisert i bod. Tilførsel- og fordelingsrør for vann synlig i bod bestående av både plast og kobberrør.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

TG 1

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

Vurdering:	Dører og vinduer er funksjonstestet og har normal funksjon gitt alder.
Årsak:	- Begynnende slitasje i svingmekanismer og hengsler er normalt og noe man må ta høyde for gitt alder. - Vinduene vil ha passert halvparten av forventet brukstid.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand. Terrassedør med isolerglass fra byggeår.
Vurdering:	Normal funksjon på befaringstidspunktet.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen Tremmer i tre på betongdekke. Rekkverk av stål/aluminium med glassfelt. Enkelte glassfelt mer tilsmusset enn andre.
Vurdering:	Tydelig krakelering og slitasje på tremmer over betongdekke. Disse ligger løst, er enkle å skifte ved egeninnsats og er derfor ikke tilstandsvurdert som en del av balkongen.
Årsak:	Trefliser krever mye vedlikehold når de står ut og eksponert for regn og sol.

Antall kvadratmeter
13

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Stål og betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Kjøkkeninnredning

TG 2

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Ventilator med avtrekk til felles ventilasjonskanal. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn, keramisk topp og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen. Det er observert skader på enkelte fronter.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har synlig slitasje.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Hvilken produsent er kjøkkenet
Ukjent

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2004

Er det komfyrvakt
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Trestavs parkett.
Vurdering:	Generell slitasje jevnt over alle rom med parkett. Ingen deformasjon eller svikt, men preg av bruk.
Årsak:	Normal bruk vil forårsake slitasje, og parkett må vedlikeholdes jevnlig.
Konsekvens:	Ytterligere slitasje uten funksjonssvikt. Heltre parkett kan normalt slipes, repareres og oljes.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss. Sparklet og malte plater
Vurdering:	Det observeres flere nylig malte / vedlikeholdte veggflater av gips/mur.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.47 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører. Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe Garderobeskap med profilerte fronter.

Garasjeplass

TG 0

Beskrivelse:	Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport, og gangadkomst via dør fra felles gang. Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,5 m. Garasjeplassen har en lengde på ca. 5,0 m Garasjeplassens størrelse er normalt for byggeåret. Tilstandsgrad 0 er gitt da det er vurdert at plassen har normal funksjon.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse:	Ingen dokumentasjon foreligger. Kunde opplyser i egenerklæringsskjema om enkelte mindre udokumenterte oppgraderinger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier		Eier var ikke tilstede under befaringen og ga opplysninger epost	
Egenerklæring	04-08-2026	Egenerklæring er mottatt	Mottatt
Godkjente plantegninger		Hentet fra saksinnsyn Oslo kommune	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Odin Strand Landa	9578-5993-4-4330540	2026-08-04 10:52:59
Simon Leander Larsen Pedersen	9578-5993-4-4247863	2026-08-04 10:49:09

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
4. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0458/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet park 39, 0176 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Simon Pedersen, Odin Strand Landa

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2025

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: 86389233
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Fjernet klesoppheng og fylt inn følgende hull i fliser med silikon

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Tatt av stikkontakt og lysbrytere ved maling av vegger

---

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

Eventuell kommentar: Det er kommunalt

---

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

Ja

Beskriv: Det var innstalert trådløse tempersturkontrollere til varmtsvannsradiatorer høsten 2025

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ekstra gips på gipsvegg mellom soverommene for å lydisolere. Puss og olje av kjøkkenbenk. Maling av alle vegger og lister. Lett puss og lakk av gulv. Fjernet kjøkkenøy.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant i 3.etg

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: TG2 fra 2025 som ikke er gjort noe med. Små sprekker enkelte steder mellom flisene. Har ikke vært plaget med noe synlig lekkasje noen sted i leiligheten. Ikke plaget med råte, lukt eller soppskader.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det var takstmann i 2025 som ga tilstandsrapport.

---

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? Ja 2025 av takstmann

---

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?

Ja

Beskriv: Vi fikk varsel fra kommunen om planlagt utbygging av sykkelvei tilrettelegging på veien i nærområdet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0458/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Simon Leander Larsen Pedersen	**2026-08-04**	**Odin Strand Landa**	**2026-08-04**

Identifikasjon

Simon Leander Larsen Pedersen

Identifikasjon

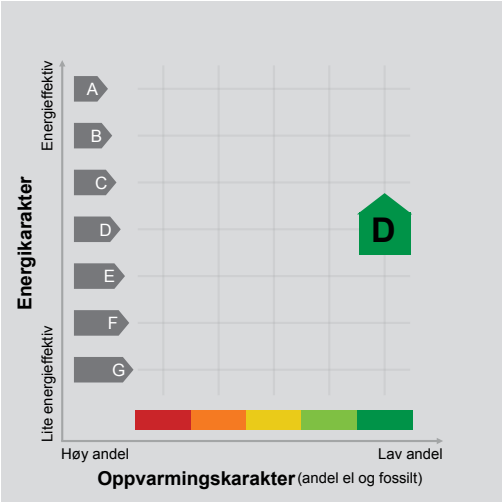
Odin Strand Landa

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester PARKSTREDET BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	945
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81741824
Merkenummer	Energiattest-2025-229663
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Pilestredet Park 39	81741824	H0210	14	0	
Pilestredet Park 39	81741824	H0310	26	0	
Pilestredet Park 39	81741824	H0410	38	0	
Pilestredet Park 39	81741824	H0510	50	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2004

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	158 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,13
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,87
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 134 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	138,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 454 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	138,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 134 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 063 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 070 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 134 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,9 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Malin Hveem
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: m.hveem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0458/26 . Vår ref.: 5584-1-26 Dato: 03.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Parkstredet Boligsameie
Organisasjonsnr:	988321389
Seksjonseier:	Pedersen, Simon Leander Larsen
Medeier:	Landa, Odin Strand
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Pilestredet Park 39, 0176 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	208
Bnr.	945

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86389233.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

En del seksjonseiere har kjøpt garasjeplass i Pilestredet Park Garasjeanlegg. Det påløper månedlige felleskostnader som kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Det sendes egne giroer for garasjekostnadene. Vi forutsetter at garasjeplassen selges sammen med boligen, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1264/611480 av gnr. 508, bnr, 8 i Oslo kommune). Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplassen. Det er kun tillatt å selge garasjeplassene til selskap tilknyttet garasjeanlegget.Det er opprettet et eget selskap som skal ivareta fellesarealene: Pilestredet Park Utomhus B og L. Vedtekter for selskapet kan fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS
Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk skjer halvårlig. Avregning skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no
Noen av leilighetene har gasspeis med egen tank, og dette administreres og betales av den enkelte privat.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 287,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	457,00	
Felleskostnader	3 830,00	

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:	2 191,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	56 582,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Myhren, e-post: parkstredet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5584
PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 22:00 og lukker 19. mars kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5584

Det holdes også et frivillig møte 16. mars kl. 17:00 , Den islandske menigheten, Pilestredet Park 20, 0176 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Hvor skal analog stemmesedde leveres?

Analog stemmesedde kan legges i styrets postkasse innen den 19. mars kl. 22:00

Dersom man stemmer både analogt og digitalt, vil den analoge stemmeseddelen forkastes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning, Sven-Robby Dierkes, velges som møteleder

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tor Olav Carlsen og Geir Csisar er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsregnskap 2025 - 5584.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 160.800,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 160.800,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Geir Csisar

  En av styrets 2 nåværende styremedlemmer har meddelt at han kommer til å flytte før sommeren 2026. Det er ikke foreslått andre kandidater, og styret har kontaktet Geir Csisar. Han har relevant kompetanse, er seksjonseier og har interesse for vervet.
- Malene Præsteng

  Kandidaten har i flere år vært styremedlem og er villig til å fortsette. Hun er godt kjent med styrets oppgaver og har flere spesifikke oppgaver.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Stave

  Mathias Stave har vært varamedlem til styret i flere år. Han har teknisk kompetanse og har vært en meget god rådgiver for styret ved flere anledninger. Han er villig til å fortsette som varamedlem ennå et år.

- Tor Olav Carlsen

  Tor Olav Carlsen har lengst "fartstid" av alle i nåværende styre. Han har vært styreleder i mange år og har etter dette vært varamedlem til styret. Han er en meget god rådgiver for dagens styre og er villig til å fortsette som varamedlem.

Styrets årsrapport

STYRETS RAPPORT 2025

ALLE SEKSJONSEIERE BES OM Å LESE DETTE OG INFORMERE SINE LEIETAKERE OM AKTUELLE SAKER

Generelt

Styret har i 2025 gjennomført flere formelle og uformelle møter, herav fysiske styremøter og digitalt årsmøte. Styret har jevnlig kontakt på telefon og mail hvor flere oppdukkende saker og hendelser er behandlet og avklart/vedtatt.

Som skrevet i rapporten for 2024 begynner bygget å bli eldre og har passerer 21 år. Vi må være forberedt på reparasjoner/utskiftinger.
AMS-målere er installert for alle seksjoner.
Hovedutfordringen i 2025 har vært å få fjernvarmeanlegget til å fungere etter hensikten. Flere aktører har vært involvert. Styret har ved en anledning i mai og over en 14-dagersperiode i aug/sep fulgt opp et prosjekt for å rette opp dette. Styret vil gi ros til seksjonseiere/leietakere for utvist forståelse og for å være til stede iht planen under prosjektene. Dette letter styrets og firmaenes arbeid og holder kostnadene nede, Dette, pluss utskifting av spesialbatterier til ventilasjonsanlegget, er hovedårsaken til underskuddet ift budsjettet for 2025. Dette er det vanskelig å budsjettere med.
Styret er i den forbindelse svært fornøyd med tidligere styrer sin forutseenhet ved å bygge opp egenkapital som gjør at sameiet så langt kan utføre arbeidene uten å ta opp lån og øke felleskostnadene dramatisk. Det er nok eksempler på det i mange sameier/borettslag.
For 2026 har styret planer om å oppgradere brannanlegget.

Styret har god kontakt med styrene i de øvrige boligsameiene i Pilestredet Park, særlig med Parkhaven Boligsameie (PP 38). Med PP 38 har vi flere fellesavtaler, bl a felles gartneravtale, snørydding og felles sykkel- og søppelrom.

Som tidligere uttalt har styret inntrykk av at Parkstredet Boligsameie oppfattes som et trygt og godt sted for beboerne!

Økonomi

Parkstredet Boligsameie har ingen lån og god økonomi.

God økonomi er som nevnt årsaken til at sameiet kan være i forkant med vedlikehold og utføre reparasjoner uten at styret så langt må ta opp lån eller øke fellesutgiftene vesentlig.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 7% fra januar 2026, og vurderer disse fortløpende i samråd med forretningsfører. Som informert om også for 2025 har Oslo kommune i sitt budsjettforslag lagt til grunn en fortsatt økning for renovasjon og vann- og avløp.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Vibbo.

Styret benytter Vibbo som kommunikasjonssystem mellom Parkstredet Boligsameie og seksjonseiere/leietagere. Her finnes informasjon om ulike temaer, vedtekter/ordensregler/ kommunikasjon og nyheter fra styret.

Styret er mottakelige for tilbakemelding om nye temaer seksjonseierne ønsker lagt inn eller temaer der man ønsker mer informasjon.

De som i dag ikke har logget inn og takket ja til å motta informasjon via Vibbo.no anbefales å gjøre dette snarest.

Sikkerhet/Varsling

Tidlig varsling fra beboerne og rask oppfølging er en av suksessfaktorene for sikkerheten og tryggheten i sameiet.
Styret setter stor pris på og er helt avhengig av tidlig melding for hurtigst mulig å kunne følge opp og sette i gang tiltak.

Seksjonseiere og leietagere må imidlertid være oppmerksomme på at ved tilkalling av politi blir normalt IKKE styret varslet, ref personvernloven. Det innebærer at dersom styret ikke varsles i tillegg til politiet vil de mest alvorlige brudd på bestemmelsene ikke bli registrert eller få konsekvenser for seksjonseier/leietager.

Innvendig vedlikehold i seksjonene

Generelt er seksjonseier ansvarlig for vedlikehold innenfor egen seksjon.
Faste installasjoner er dekket av sameiets forsikring. Egenandelen belastes normalt

seksjonseier ved unnlatelse av vedlikeholdsplikten.

Strømstøtte - Avanserte måle- og styringssystemer (AMS)

AMS-målere er installert i samtlige seksjoner.

Den enkelte seksjon må derfor inngå egne strømavtaler, f eks Norgespris. Elvia har monopol på nettleien.

Skjeggkre/Sølvkre/Majorstubillen – Forebygging

Selv om det i den senere tid har vært lite fokus på disse dyrene vil styret fortsette å informere om dette. Styret har ikke fått noen rapporter om at de er observert, men ber beboerne fortsatt være observante og umiddelbart varsle om de ser noen av disse. Har de først etablert seg kan de være nesten umulig å bli kvitt.

Styret minner derfor fortsatt om forholdsregelen fra tidligere anbefalinger om å ta varer ut av pappemballasjen før de bæres inn i bygget. Hulrommene i pappen er et yndet sted for disse dyrene å formere seg og oppholde seg før de kommer ut.

Ingen av de ovennevnte krypene er ansett som skadedyr, men kan oppleves som ubehagelige.

Unødvendige utgifter

Sameiet har også i 2025 unødvendige fellesutgifter.
En av de enkleste måtene å spare inn på disse er at beboerne selv fjerner og ikke hensetter søppel/møbler/andre gjenstander i fellesområdene. Dette må hver og en i sameiet være med å betale ekstra for å fjerne.
Videre anmodes alle om å følge forskriftene for søppelbehandling i søppelrommet.

For å opprettholde ryddige og pene fellesområder oppfordrer styret også alle som finner reklame og annen søppel liggende om å kaste dette i søppelrommet.

Forsikring

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring. Se Vibbo.

Nummerering av leilighetene

Seksjonene nummereres ulikt avhengig av hvilket foretak som er engasjert.

Oslo kommune benytter H-nummer. Alle seksjonene skal være merket. Man starter med 1. dør på venstre side i den venstre gangen når man kommer inn fra heisen. Dette er seksjon H01-01 og henviser til 1 etasje, leilighet nr 1. Så går man «med klokka» til H01-02 osv. Tilsvarende nummerering oppover i etasjene.

Brannalarmen er oppdatert på dette.

OBOS nummerer annerledes. De nummererer fra 1-68 og starter med den innerste døren på høyre side i den høyre gangen og teller «mot klokka».

Postkasseskilt

Se retningslinjer på Vibbo.

Taketerrassen/Taket - Advarsel

Takterrassen er et flott sted som kan benyttes av alle beboere.

Styret ber om at brukerne forlater takterrassen i den stand de ønsker å finne den.

Styret har for 2025 ikke mottatt noen meldinger om beboere som har gått på den delen av taket der det ikke er tillatt å oppholde seg.
Resultatet kan bli, slik andre sameier har opplevd, at taket blir utett lenge før normal levealder utløper. Vann kan trenge inn i blokka. Dette vil i tilfelle gi svært store kostnader.

Brann/brannsikring

Brannanlegget ble kontrollert i februar 2025.

Anlegget var i orden. Det begynner imidlertid å bli utdatert og styret jobber med en oppdatering.

Grøntanlegg

Sameiet har avtale med Steinlegging AS.

Parkering på området

Se Vibbo

TV- og internett

Styret har inngått ny avtale med Telia for 3 år fra 1. januar 2025. Den enkelte skal være orientert om denne.

Avslutning

Styret takker seksjonseiere og beboere for året som er lagt bak oss og håper dere er tilfreds med den jobben styret har utført.

Det er et felles ansvar å sørge for at sameiet oppleves som et trygt og godt sted å bo. Styret ber derfor om at den enkelte seksjonseier og beboer fortsatt følger opp vedtekter og ordensreglene og tar kontakt med styret dersom noe er uklart eller ikke følges opp.

Sammendrag – Årsregnskap 2025

Overordnet vurdering
Styret vurderer at årsregnskapet for 2025 gir et riktig bilde av sameiets økonomiske stilling, og at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Resultat

- Årsresultatet for 2025 viser et underskudd på **kr 1.051.737,-**, som foreslås dekket av opptjent egenkapital.
- Underskuddet skyldes utbedring av fjernvarmeanlegget og nye spesialbatterier til ventilasjonsanlegget. Dette utgjør **kr 1.171 875,-.**
  Dette betyr at uten disse kostnadene, som ikke kan budsjetteres, ville årsresultatet gitt et overskudd.
- Fordi slike utgifter ikke kan budsjetteres har de ulike styrene gjennom alle år bevisst bygget opp en egenkapital for å møte oppdukkende utfordringer.

Inntekter og kostnader

- Driftsinntektene i 2025 var **kr 2.295.204,-**, hovedsakelig fra innkrevde felleskostnader.
- Samlede driftskostnader var **kr 3.448.382,-**, noe som ga et negativt driftsresultat.

Likviditet og egenkapital

- Arbeidskapitalen per 31.12.2025 var **kr 2.385.461,-**, noe som indikerer tilfredsstillende likviditet til tross for underskuddet.
- Egenkapitalen utgjorde **kr 2.532.202,-** ved årsslutt.

Sammendrag – Budsjett 2026

Hovedrammer

- Det er budsjettert med driftsinntekter på **kr 2.468.000,-**, basert på økte felleskostnader.
- Budsjettet legger til grunn en **økning i felleskostnadene på 7 % fra 1.1.2026**.

Resultatforventning

- Budsjettet for 2026 viser et **forventet underskudd på kr 343.880,-**.
- Underskuddet er betydelig lavere enn i 2025, og reflekterer mer normaliserte driftskostnader.
  Styret vil bruke av oppspart egenkapital til å oppgradere brannanlegget, ref formålet med å bygge opp egenkapitalen.

Prioriterte tiltak

- Det er budsjettert med **kr 440.000,- til ekstra vedlikehold innen brannsikring**, basert på kjente behov.
- Budsjettet er basert på estimerte tall og tar høyde for forventede prisøkninger på drift og vedlikehold der dette foreligger.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PARKSTREDET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Penneo Dokumentnøkkel: VMAZ4-IBO2F-0HZ11-I75CU-GNESZ-P445H

PARKSTREDET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988321389, KLIENTNR. 5584

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 295 204	2 166 684	2 295 000	2 468 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 295 204**	**2 166 684**	**2 295 000**	**2 468 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-24 804	-35 137	-22 000	-24 000
Styrehonorar	4	-155 100	-145 400	-155 100	-160 800
Revisjonshonorar	5	-11 207	-12 049	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-135 595	-129 399	-136 000	-141 000
Konsulenthonorar		-22 900	-25 443	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-1 623 478	-742 929	-442 000	-935 490
Forsikringer		-112 835	-97 090	-116 500	-126 000
Kommunale avgifter	7	-385 681	-352 561	-402 200	-393 000
Kostnader sameie	13	-181 441	-109 713	-134 000	-134 000
Energi/fyring	8	-213 420	-186 136	-240 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-343 560	-338 444	-351 000	-373 000
Andre driftskostnader	9	-238 360	-236 335	-244 000	-243 260
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 448 382**	**-2 410 636**	**-2 283 800**	**-2 821 880**
DRIFTSRESULTAT		**-1 153 178**	**-243 952**	**11 200**	**-353 880**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	101 440	107 221	10 000	10 000
Finanskostnader		0	-71	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**101 440**	**107 150**	**10 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 051 737**	**-136 802**	**21 200**	**-343 880**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-1 051 737	-136 802		

PARKSTREDET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988321389, KLIENTNR. 5584

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	146 741	187 128
SUM ANLEGGSMIDLER		**146 741**	**187 128**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 840	3 616
Forskuddsbetalte kostnader		364 692	0
Andre kortsiktige fordringer		0	194 694
Energiavregning	12	78 586	66 603
Driftskonto OBOS-banken		56 974	511 700
Skattetrekkskonto OBOS-banken		303	105
Sparekonto OBOS-banken		2 085 895	2 692 629
SUM OMLØPSMIDLER		**2 588 290**	**3 469 346**
SUM EIENDELER		**2 735 031**	**3 656 474**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 532 202	3 583 940
SUM EGENKAPITAL		**2 532 202**	**3 583 940**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 764	35 582
Leverandørgjeld		175 459	36 488
Skyldige offentlige avgifter	11	606	464
SUM KORTSIKTIG GJELD		**202 829**	**72 534**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 735 031**	**3 656 474**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	1 072 902	1 396 309

Oslo,16.02.2026
Styret i Parkstredet Boligsameie

Bjørn Myhren /s/

Malene Præsteng /s/ *Tayobe Philip Gjetrang Luis /s/*

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 957 380
Kabel-tv	337 824
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 295 204**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-2 572
Arbeidsgiveravgift	-22 232
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 804**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-155 100
SUM STYREHONORAR	**-155 100**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 884

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 207
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 207**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-86 706
Drift/vedlikehold VVS	-1 189 579
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 692
Drift/vedlikehold heisanlegg	-126 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 904
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-165 219
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 623 478**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-279 941
Renovasjonsgebyr	-105 741
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-385 681**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-16 521
Fjernvarme	-151 212
Andre fyringskostnader	-45 687
SUM ENERGI / FYRING	**-213 420**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 341
Vaktmestertjenester	-87 771
Renhold ved firmaer	-126 644
Andre driftskostnader	-2 086
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 102
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 884
Andre kontorkostnader	-2 398
Bilgodtgjørelse	-6 069
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 571
Kontingenter	-3 200
Bankgebyr	-3 306
Øreavrunding	12
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-238 360**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	9 917
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 523
Renter av sparekonto i OBOS-banken	85 894
Andre renteinntekter	4 106
SUM FINANSINNTEKTER	**101 440**

NOTE 11
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-303
Skyldig arbeidsgiveravgift	-303
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-606**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
KOSTNADER

Techem	19 782
SUM KOSTNADER	**19 782**
Uoppgjorte avregninger	58 804
SUM ENERGIAVREGNING	**78 586**

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 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 7,06 % av Pilestredet Park Garasjeanlegg (PPG) og 1,39 % av Pilestredet Park Økodrift (PPØ).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i disse selskapene. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i PPG med kr 406 209 og kr 666 693 i PPØ, dette utgjør til sammen kr 1 072 902.
Selskapets andel i PPG og PPØ vises i balansen som sum "Andel egenkapital i fellesanlegg"
Selskapets andel av driftskostnader og årsregultat er tatt inn i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.03.26
Selskapsnummer: 5584 **Selskapsnavn:** PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sven-Robby Dierkes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tor Olav Carlsen og Geir Csisar er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160.800,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Geir Csisar
- ☐ Malene Præsteng

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Mathias Stave
- ☐ Tor Olav Carlsen

**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 2026 for PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 988321389
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 16. mars kl. 22:00 til 19. mars kl. 22:00 og møtet ble avholdt 16. mars 2026, Den islandske menigheten, Pilestredet Park 20, 0176 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning, Sven-Robby Dierkes, velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Sven-Robby Dierkes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tor Olav Carlsen og Geir Csisar er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 160.800,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 160.800,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Geir Csisar (18 stemmer)
Malene Præsteng (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Csisar
Malene Præsteng

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tor Olav Carlsen (18 stemmer)
Mathias Stave (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Olav Carlsen
Mathias Stave

VEDTEKTER
FOR
PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 15.01.2004
§ 7, 3. ledd, endret på ekstraordinært sameiermøte 13.04.2005
§§ 2, 9 og 14 endret og § 19 tillagt på ordinært sameiermøte 13.06.2007
§ 6 er endret på ordinært sameiermøte 13.05.2014
§ 6 er endret på ordinært sameiermøte 11.05.2016
§ 5* er endret på orddinært sameiermøte 22.05.2018
§20 endret på ordinært årsmøte 22.05.2019

Pilestredet Park
Gnr 508 bnr. 8, Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Pilestredet Park Garasjeanlegg.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordingert sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken.. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.
Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
1) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 9 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets medlemmer skal velges som følger;
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg Bl (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B2 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B3 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B4 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B5 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B6 (jfr over)

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

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

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

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

Dette pkt. 2 gjelder utgifter til blant annet:

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

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

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Sameieloven

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

§ 19
Videoovervåkning

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

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

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

§ 20
El og Hybridkjøretøy

1. Seksjonseiere som ønsker å montere ladestasjon må søke om tillatelse til å bruke PPG's infrastruktur på gjeldende fastlagt søknadsskjema utarbeidet av styret.

2. Det er ikke tillatt å montere ladestasjon før søknad om bruk av infrastrukturen er innvilget.

3. Sameierne plikter å følge vedtatte retningslinjer. Brudd på disse vil resultere i at vedkommende blir frakoblet lademuligheten og må betale eventuelle kostnader som påføres PPG eller andre brukere av anlegget.

4. Montert ladestasjon er den enkelte sameiers personlige eiendom. Ved salg av garasjeplass med ladestasjon må styret varsles. Eventuell demontering utføres av firma godkjent av styret og for sameiers regning.

V E D T E K T E R

for

PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

Adresse: Pilestredet Park 39, 0176 Oslo

Vedtatt på årsmøtet 07.03.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Parkstredet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing den 15.04.2005

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 68 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 945 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av:

- bod
- privat terrasse
- privat hageparsell

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.
Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

.

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Det er ikke tillatt å drive noen form for korttidsutleie/hospits eller lignende av hele eller deler av en seksjon, selv om dette ikke endrer seksjonens karakter av boligseksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Det er ikke tillatt å sette ut private ting eller henge opp bilder etc. i fellesarealene uten styrets godkjenning.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det stilles krav om at seksjonseier skriftlig gir styret informasjon om større dyr som hunder, katter etc. som har tilhold i egen eierseksjon.

4. Parkering

4-1 Sameierseksjon med rett til parkeringsplass i Pilestredet Park Garasjeanlegg

Parkeringsplassen kan ved salg kun overdras til beboere med eierseksjon eller borett på felt B, C eller L i Pilestredet Park (Pilestredet Park nr 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38 eller 39).

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrasse eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader fordeles normalt mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Der styret finner at fordelingen av en kostnad etter sameierbrøken faller urimelig ut for enkelte sameiere, kan styret velge en fordelingsnøkkel som gir en mer rettferdig fordeling.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et à-kontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

À-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går **vesentlig** ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen

b) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang

c) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel

d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene

e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet

f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her

g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom

i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøtet 12. oktober 2005.
Revidert 12.04.2007

§ 1 Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel, bidra til å skape et godt bomiljø og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

§ 2 Generelt

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

§ 3 Ro

Leiligheten må ikke brukes slik at de sjenerer andre (ref § 4 i vedtektene). Det skal være ro i bygget i tidsrommet kl. 23 – 07 (kl 24 – 08 natt til lørdag og søndag). Skal man ha fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal alle naboer som kan bli berørt, varsles på forhånd. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget etter klokken 23 (24). Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene.

§ 4 Fellesarealer

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene. Det er ikke tillatt å ha dørmatter liggende ute i gangene.

§ 5 Inngangsdøren

Inngangsdørene til bygget skal alltid holdes låst. Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når en selv går inn og ut.

§ 6 Bodrommet

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander utenfor egen bod i bodrommet. Søppel skal ikke settes igjen her, og rommet skal heller ikke brukes til oppbevaring av for eksempel sykler eller barnevogner. Gjensatte gjenstander kan fjernes og kastes for eiers regning uten forvarsel.

Dersom det er uunngåelig å sette fra seg noe utenfor boden over kortere tid (mindre enn en uke), må denne gjenstanden merkes forsvarlig med eier og leilighetsnummer.

Alle brukere av bodrommet må rydde og tørke opp selvforskyldt søl, da vask av rommet må bestilles og betales i tillegg til vanlig fellesvask.

§ 7 Søppel

Søppel skal sorteres i henhold til regler gitt av Pilestredet Park Økodrift. Søppelposer skal ikke settes i gangene i påvente av å bli båret ut. Søppel som er for stort til å kastes i søppelkassene, må bringes til et av Renholdsetatens anlegg av hver enkelt beboer.

§ 8 Takterrassen

Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde terrassen og sameiets utemøbler i orden. Det er ikke tillatt å lagre private møbler eller andre ting på takterrassen. Det er ikke tillatt å benytte grill på takterrassen. § 3 gjelder også takterrassen. Etter kl. 23.00 skal det ikke være fest/selskap på takterrassen

Det er strengt forbudt å bevege seg på taket utenfor takterrassen. Slik ferdsel kan være skadelig for taktekket og plantene på taket, og kan føre til forkorting av garantien på taket.

§ 9 Fasadeendringer

Alle ytre endringer og montering i husets fasader må forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger og lignende.

§ 10 Terrasser/balkonger

Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt brukt på balkonger/terrasser. Det er ikke tillatt å bruke noen form for kullgrill. Terrassene skal ikke brukes som ekstra bodrom.

Oppbevaring av gass skal skje på betryggende måte og i henhold til gjeldende forskrifter.

Tepper, matter eller lignende skal ikke ristes fra balkongene/terrassene.

§ 11 Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/seksjonseiere.

§ 12 Merking av ringeklokkene og postkasser, og orden i inngangsparti.

Ringeklokkene utenfor inngangsdøren skal bare være merket med leilighetsnummer.

Navneskilt til postkasser bestilles ved innflytting fra leverandør valgt av styret, og i henhold til egen mal. Det må ikke benyttes andre navneskilt.

Reklame skal ikke kastes på gulvet i inngangspartiet, men må kastes i søppelrommet av hver enkelt.

§ 13 Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

§ 14 Overtredelse av husordensreglene

Gjentatte brudd på husordensreglene er å betrakte som et mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Pb. 1175 Sentrum
0107 OSLO

16 SEPT. 2008
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200106588-36 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 247 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST BLOKK C1 - PILESTREDET 32

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

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

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

Tine Aagesen
Fung. enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

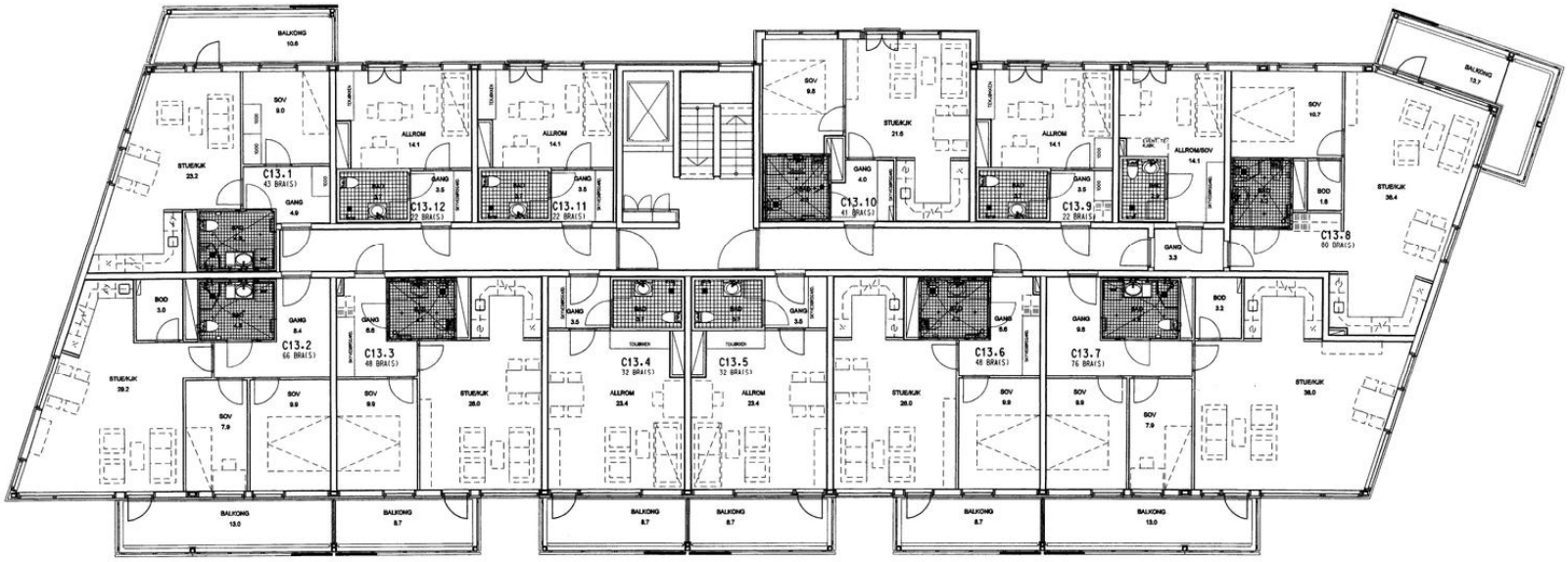
Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



BLOKK C1 PLAN 3
BTA 676 m²
BRA-S 532 m² (78.7 %)

INDEKS	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
0D	04.07.03	ES	IO	REVIDERT RAMMESØKNAD C1
0C	28.01.03	FL	IO	REVIDERT SALGSTEGNING
0B	16.01.03	FL	IO	REVIDERT SALGSTEGNING
0A	190602	NS	IO	REVIDERT SALGSTEGNING
00	070602	NS	IO	NY TEGNING

PILESTREDET PARK

TILTAKSHAVER:
SELMER SKANSKA
Selmer Skanska Bolig AS
GRENSEVN. 107, PB 274, 0103 OSLO
TLF.: 22 03 04 50 FAX: 22 03 04 92

OBOS Nye Hjem
HAMMERSBORG TORG 0129 OSLO
TLF.: 22 86 55 00 FAX: 22 20 38 38

TOTALENTREPRENØR:
SELMER SKANSKA
Selmer Skanska AS
ST. OLAVSGT. 25 TLF.: 22 03 06 00
POSTBOKS 1175 SENTRUM FAX: 22 20 06 60
0107 OSLO NORGE

PROSJEKTERENDE:
ARKITEKTGRUPPEN
LUND & SLAATTO BOLIG AS
DRAMMENSVEIEN. 148 PB 66 BOGERUD 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 60

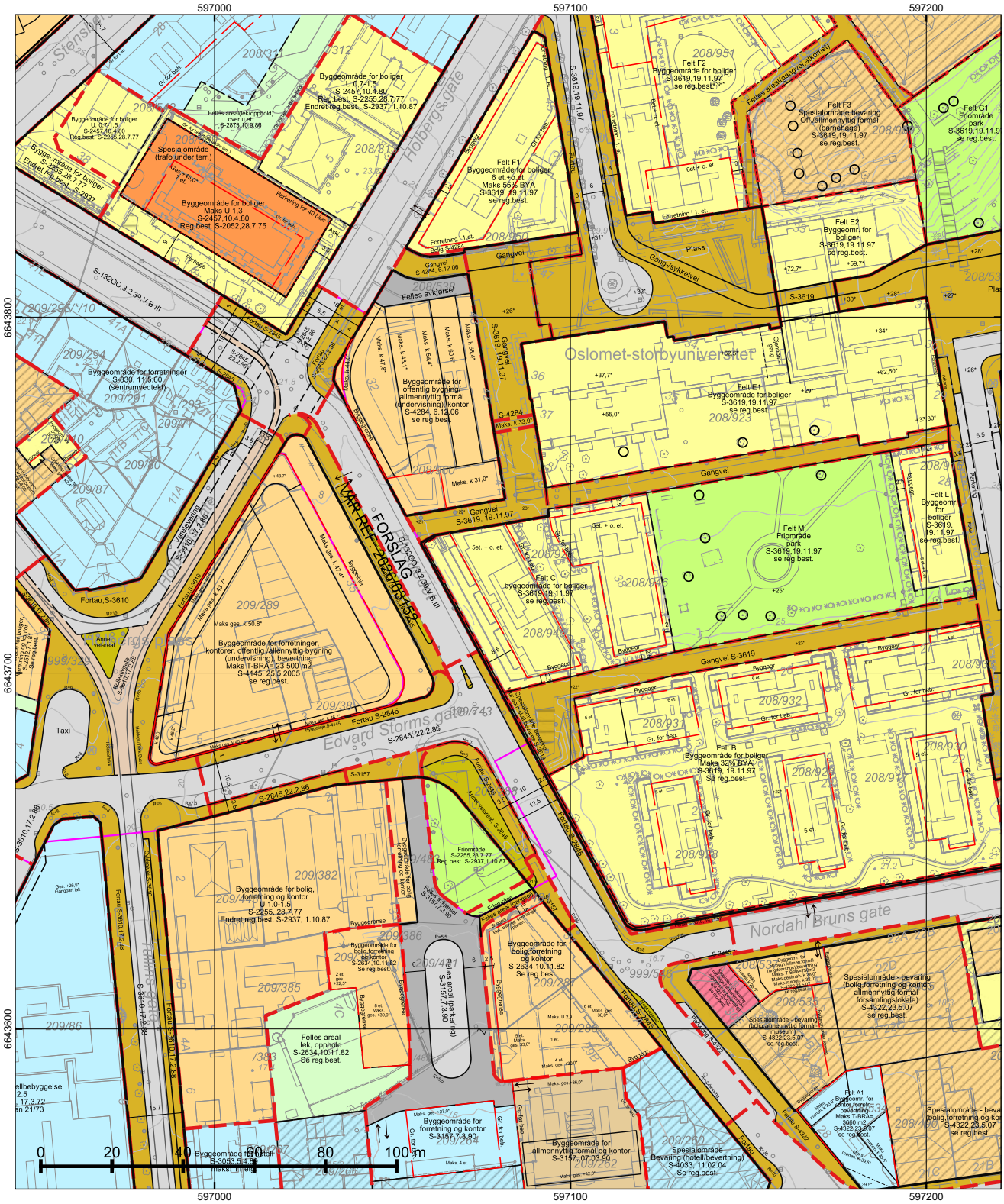
Arkitektkontoret GASA AS
Josefine Bratlygate 11 0197 Oslo TLF. 22 41 69 06 Fax: 22 55 00 7

BLOKK C1
PLAN 3. ETASJE

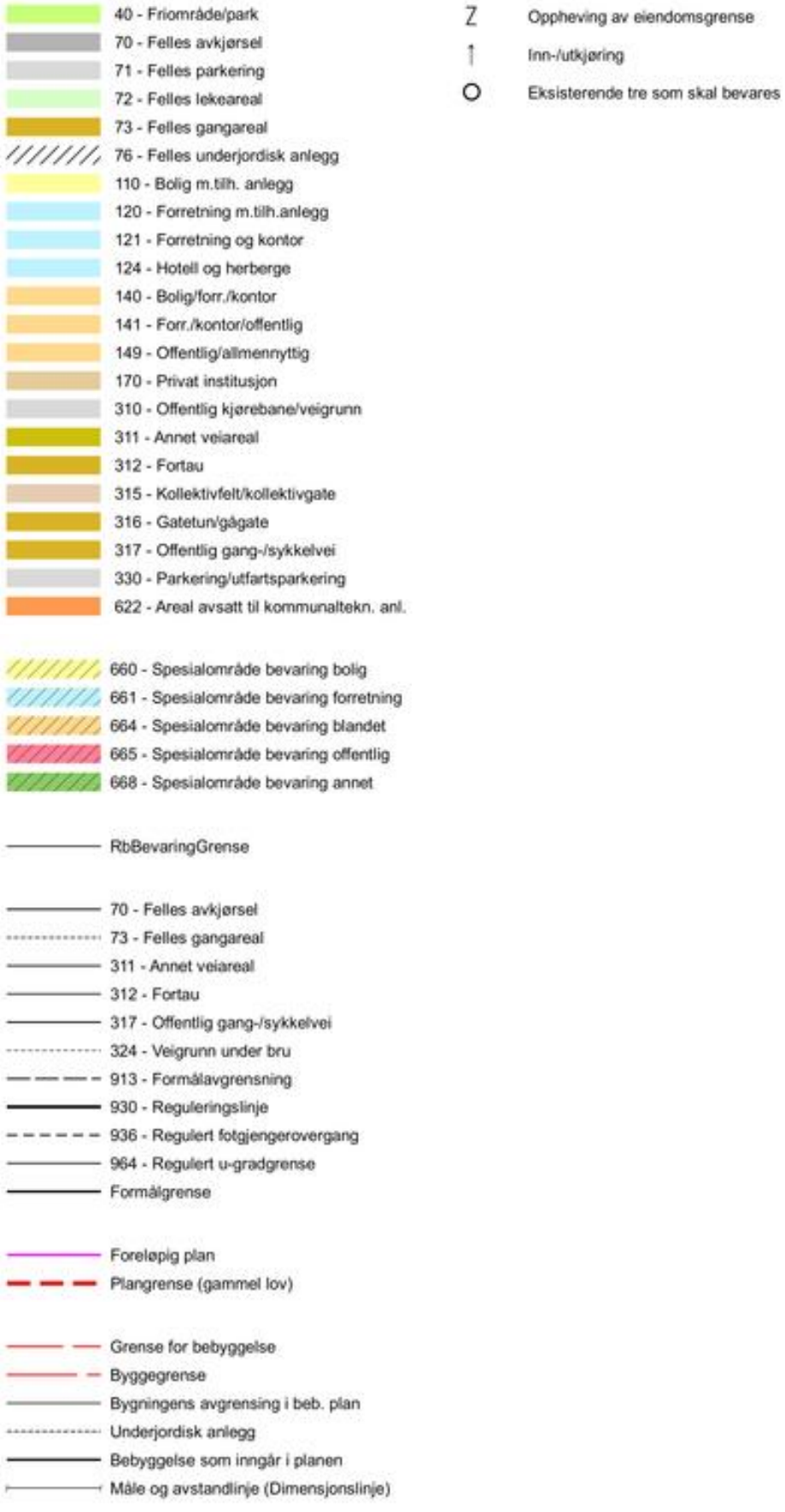
15

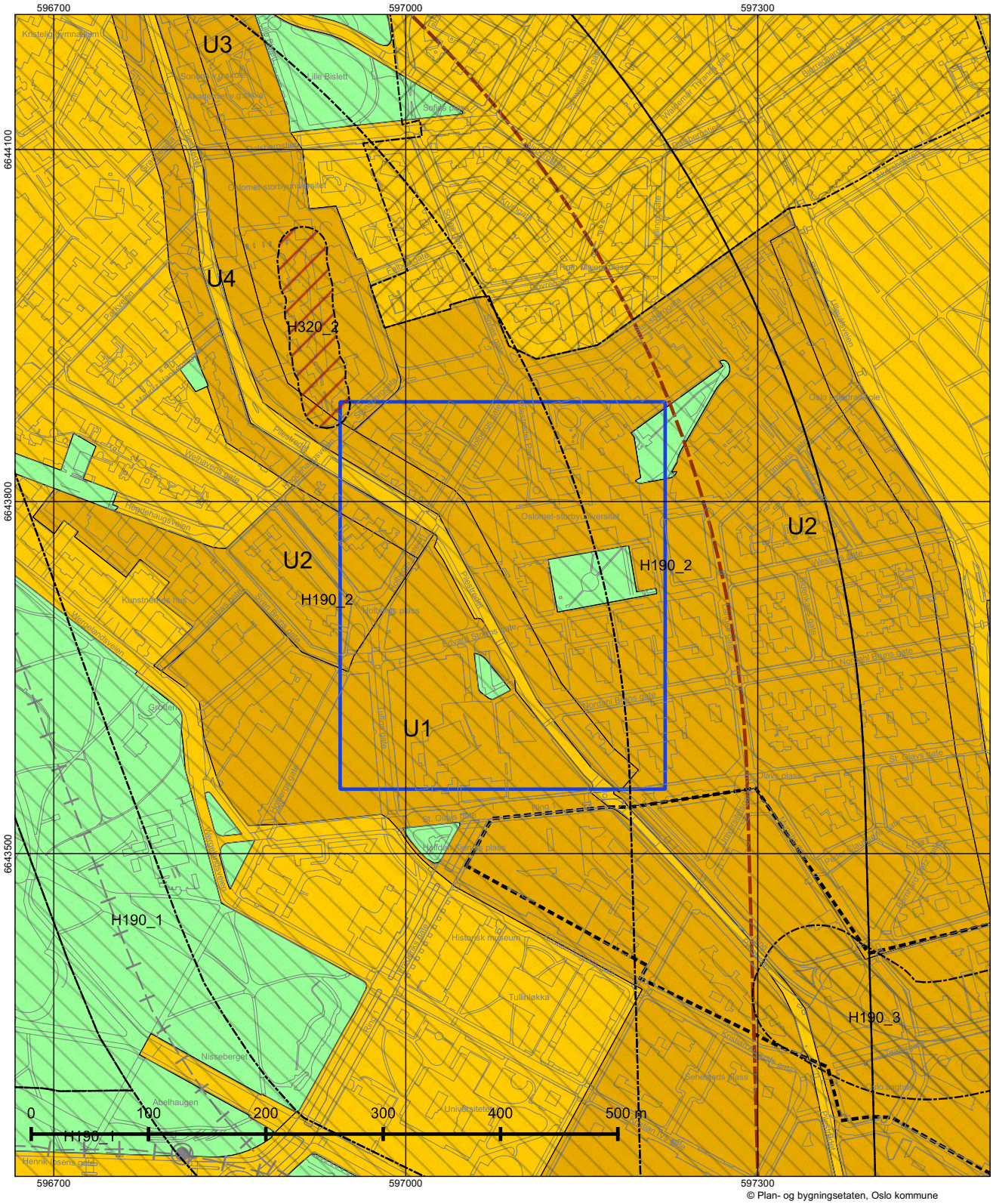
MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:100	REVIDERT RAMMESØKNAD C1

PROSJEKTERENDE	DATO	TEGN. NR.	REV.
ARK	04.07.03	AC11 131	0D


597000
597100
597200
6643800
6643700
6643600
VAR-REF: 2026/03155
FORSLAG
Oslomet-storbyuniversitet
Edvard Storms gate
Nordahl Bruns gate
Holbergs gate
Gangvei
Fortau S-2845
Fortau,S-3610
Taxi
Felles avkjørsel
Felt F1 Byggeområde for boliger 6 et. +o. et. Maks 55% BYA S-3619, 19.11.97 se reg.best.
Felt F2 Byggeområde for boliger S-3619,19.11.97 se reg.best.
Felt F3 Spesialområde bevaring Off./allmennyttig formål (barnehage) S-3619,19.11.97 se reg.best.
Felt G1 Friområde park S-3619,19.11.9 se reg.best.
Felt E1 Byggeområde for boliger S-3619,19.11.97 se reg.best.
Felt E2 Byggeområ for boliger S-3619,19.11.97 se reg.best.
Felt L Byggeområ for boliger S-3619, 19.11.97 se reg.best.
Felt M Friområde park S-3619,19.11.97 se reg.best.
Felt C byggeområde for boliger S-3619,19.11.97 se reg.best.
Felt B Byggeområde for boliger Maks 32% BYA S-3619, 19.11.97 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U. 0,2-1,5 S-2457, 10.4.80 Reg.best. S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger Maks U. 1,3 S-2457,10.4.80 Reg.best. S-2052,28.7.75
Byggeområde for forretninger S-830, 11.5.60 (sentrumvedtekt)
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (undervisning),kontor S-4284, 6.12.06 se reg.best.
Byggeområde for forretninger, kontorer, offentlig /allmennyttig bygning (undervisning), bevertning Maks T-BRA= 23 500 m2 S-4145, 20.5.2005 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning og kontor U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig forretning og kontor S-2634,10.11.82 Se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor S-3157, 7.3.90
Byggeområde for allmennyttig formål og kontor S-3157, 07.03.90
Spesialområde bevaring (hotell/bevertning) S-4033, 11.02.04 Se reg.best
Spesialområde - bevaring (bolig,forretning og kontor, allmennyttig formål-forsamlingslokale) S-4322,23.5.07 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig,allmennyttig formål-museum) S-4322,23.5.07 se reg.best.
Felt A1 Byggeområ for bolig,forretn.,bevertning Maks T-BRA= 3680 m2 S-4322,23.5.07 se reg.best.
Felles areal lek, oppholds S-2634,10.11.82 Se reg.best.
Felles areal (parkering) S-3157,7.3.90
Friområde S-2255,28.7.77 Reg.best. S-2937,1.10.87
Annet veiareal
Annet veiareal S-2845
Spesialområde for bolig forretning og kontor
Spesialområde for bolig forretning og kontor
Spesialområde for bolig forretning og kontor
Felles areal/lek/oppkjold over u.et S-2873,10.3.88
Spesialområde (trafo under terr.)
Parkering for 40 biler
Felles avkjørsel
Felles gresatt/gangvei(-atkomst)
Plass
Gang-/sykkelvei
Fortau S-3610,172.88
Fortau S-3610,177.88
Fortau S-3610,177.88
Fortau S-3610,177

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160901/86537064
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



Oversiktskart

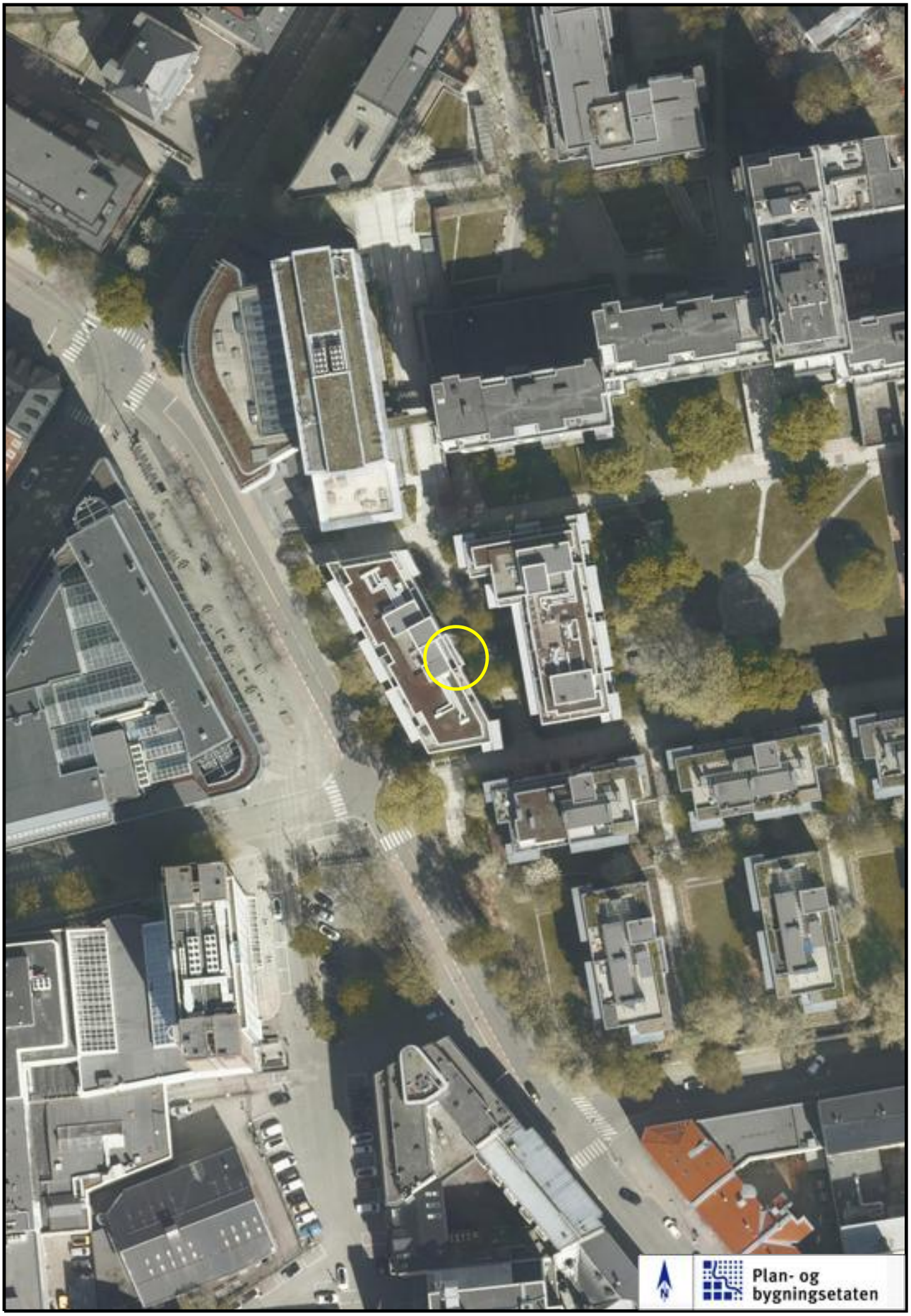
Adr.: Pilestredet Park 39

Gnr bnr : 208 / 945



Dato: 04.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Pilestredet Park 39 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.08.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.08.2026
Kunde: Malin Hveem
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537064
Deres ref: 9373032

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 208, BNR. 945.

Vi viser til bestilling av 03.08.2026 for eiendom gnr. 208, bnr. 945.

GNR. 208 BNR. 945

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.02.2005.

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

931 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

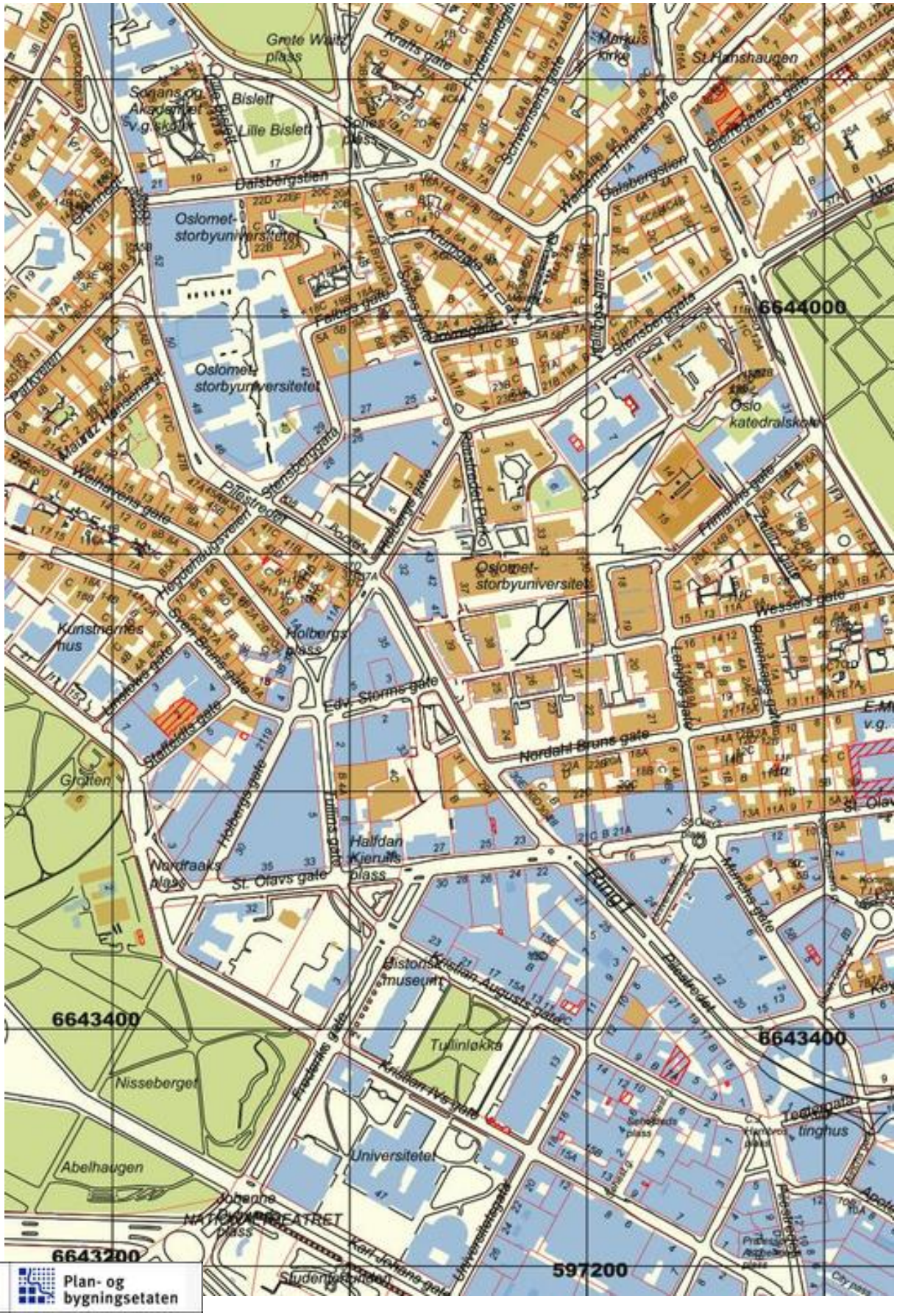
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


Grete Waitz plass
Kraftsgate
Markus kirke
St.Hanshaugen
Sognsgate
Bislett
Lille Bislett
Schives plass
Dalsbergstien
Oslomet-storbyuniversitetet
Krumgate
Pilestredet
Stensberggata
6644000
Oslo katedralskole
Wessels gate
Kunstnernes hus
Holbergs plass
Edv. Storms gate
Nordahl Bruns gate
Grotten
Halfdan Kjerulfs plass
St. Olavs gate
Ring 1
Historisk-filosofisk museum
6643400
Tullinløkka
Nisseberget
Abelhaugen
Universitetet
Johanne Dybwads plass
NATIONALTHEATRET
6643200
597200
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-3619

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

Vedtaksdato: 19.11.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505524

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: 496195

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

§ 3. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, felt A2, B, C, E1/E2, F1, F2, H, K og L
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Der det er vist byggegrense skal fasade legges i byggegrense. Der det ikke er vist byggegrense, skal fasade legges i reguleringslinje mot gate. Mindre avvik fra byggegrense og grense for bebyggelse kan tillates, såfremt det oppnås gode helhetsløsninger. Balkonger tillates trukket 1,5 m ut fra fasade fra 2. etasje og opp.
Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Overetasjer skal trekkes tilbake og plasseres innenfor en vinkel på 60 grader fra hovedgesims.
Det kreves følgende leilighetssammensetning:
Maksimum 30% 2-romsleiligheter, minimum 70% 3-romsleiligheter eller mer hvorav minimum 30% 4-roms eller mer. Leilighetsfordelingen skal gjennomføres innen hvert enkelt felt der dette er praktisk mulig. I tillegg kan det innpasses inntil 150 studenthybler.

Der det på plankartet er vist forretning i 1. etasje i boligfelt tillates strøksbetjenende forretning og service. Hver enkelt forretning kan ha en størrelse på inntil 1.000 m2. Atkomst for publikum og varelevering skal kun skje fra fasade mot offentlig trafikkområde.
I felt A2 tillates det innredet lokaler for museum i 1. etasje.
I felt E1, vestfløyene, tillates det innredet undervisningslokaler i inntil 4 etasjer, underetasjer medregnet. I felt E2 tillates det innredet undervisningslokaler til og med 7. etasje.
Som vilkår for byggetillatelse for felt B skal det tinglyses rett for beboere i felt L til bruk av oppholdsareal i felt B.
For de ubebygde arealene skal det i forbindelse med byggesaksbehandlingen vises bruken av arealene inkludert lekeplasser og å ivareta barn og unges interesser. Det skal legges vesentlig vekt på barns lekemuligheter på ulike årstider, og samhandling mellom voksne, unge og barn. Der det ikke kan tilfredsstille 25% av boligenes bruksareal innenfor det enkelte felt, skal det kompletteres med sambruk i et nærliggende felt.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

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

§ 5. Byggeområde for offentlig / allmennyttig formål (undervisning), felt J
Eksisterende bebyggelse tillates ombygd med vekt på bevaring av gatefasader og bygningens hovedstruktur. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Det skal legges vekt på at bebyggelsen innenfor felt J samlet utgjør en arkitektonisk helhetlig løsning.
Det tillates innpasset museum.

§ 6. Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)
Trafikkområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også inkluderer friområdene og fellesområdene.
Gjennom området, fra Sofies gate til Langes gate, skal det opparbeides gang-/sykkelvei, i prinsippet slik plankartet viser. Mindre justeringer av traséen kan tillates. Det skal legges vekt på en myk linjeføring.
Det tillates kjøreatkomst via gang/sykkelvei for felt A1 fra nord, felt C fra samme sted og for felt I fra

Stensberggata.

§ 7. Friområde, park, felt G1 og M og fellesområder
Friområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også omfatter offentlige trafikkområder og fellesområder. Planen skal redegjøre for terrengbehandling, vegetasjon, overflater og møblering inkl. skilt og belysning.
De offentlige arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.
Felles areal (kjøreatkomst, parkering) fra Holbergs gate er atkomst til parkering under terreng, og skal være felles for feltene D, E1, F1 og F2.
Felles areal (gangvei) fra Stensberggata skal være felles for feltene F2, F3, G1 og G2.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede der dette er fysisk mulig.

§ 8. Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum) felt A1, G2 og F3
Bygningene tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare.
Muren tillates gjennombrutt på steder hvor ny atkomst for gang- og kjøretrafikk er angitt på planen.
Åpninger skal tilpasses murens struktur og arkitektoniske utforming.
Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
Bygning i felt G2 tillates tilbygd mot gårdsrommet, innenfor grense for bebyggelse. Tilbygg skal sammen med eksisterende bygning utgjøre en arkitektonisk helhetlig løsning. Gårdsrom tillates underbygd.
Det tillates innpasset museum i felt G2.

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

§ 10. Støy, luftkvalitet
Krav til sikring mot veitrafikkstøy skal tilfredsstille de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Likeledes skal luftkvaliteten tilfredsstilles i henhold til krav i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Det må redegjøres for tiltak samtidig med byggemelding. Alle tiltak må være fullført før bebyggelsen tas i bruk.

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

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

Atkomst til parkeringsanleggene skal skje som vist med piler på planen.
Det kan tillates innpasset garasjeanlegg for nabobebyggelse.
Det skal avsettes tilstrekkelig parkering for bevegelseshemmede.
Det skal avsettes sykkelparkering i området i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 Veg- og gateutforming.

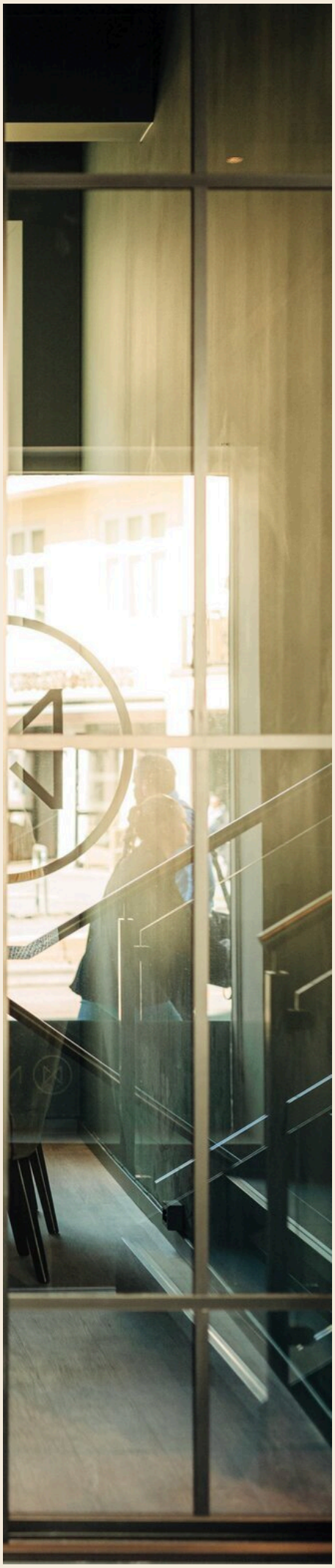
§ 12. Fellesbestemmelser
Trær som er vist på plankartet skal tas vare på.
Mot Pilestredet og Nordahl Bruns gate skal det som vilkår for byggetillatelse kreves plantet en ny trerekke på innsiden av muren. Mot Stensberggata på felt H skal det med samme vilkår også plantes en ny trerekke.
Grenselinjer vist på planen mellom samme etasjeantall fanges opp av terrengforskjeller.
Forskrift om avfallsplan som er vedtatt av bystyret 30.11.94 skal følges opp med tanke på krav til håndtering av avfall som omfatter ombruk, gjenvinning og forbrenning.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



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

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: 14-0458/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet park 39 0176 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 945, snr 26 (ideell andel 1/1) / Gnr 508, bnr 8 (ideell andel 1264/611480) 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:

Malin Hveem

Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
m.hveem@nordvikbolig.no
958 44 243