

Pilestredet park 15



Velkommen til

Pilestredet park 15



Salgsoppgaven produsert 9. mars 2025

Pilestredet Park/St.Hanshaugen

Tiltalende leilighet over to plan. Privat, solrik takterrasse med flott utsikt. 59 kvm gulvareal. Heis. Vv/fyring inkl.

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	831 486,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 822 836,-
Fellesutgifter pr. mnd	12 282,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1915

Megler	Fredrik Langsø
Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Tiltalende, lys leilighet over to plan med solrik takterrasse og fantastisk utsikt utover hustakene. Leilighet ligger i den ærverdige, gamle øyeklinikken i Pilestredet Park og har god takhøyde, meget god standard og bra planløsning. Lys og åpen kjøkken-/stueløsning, gang, soverom, bad og loftsstue/hems.

Legg merke til:

- Heis
- 59 kvm gulvareal
- Privat, skjermet takterrasse med utsikt. Sol ca 14 til den går ned
- God takhøyde, 3m på det høyeste i stue
- God lagringsplass
- 2 boder
- Nytt kjøkken 2023
- Bad oppgradert 2021
- Vannbåren gulvvarme i 4 etg
- A-konto v.vann/fyring inkl
- Flott opparbeidet fellesareal
- 2 felles takterrasser med gode solforhold
- Lave omkostn. Ingen dok.avgift. Ingen forkjøpsrett
- IN-ordning. Felleskostn blir ca kr 4 113 pr md v/innfrielse av andel fellesgjeld

Arealer og innhold

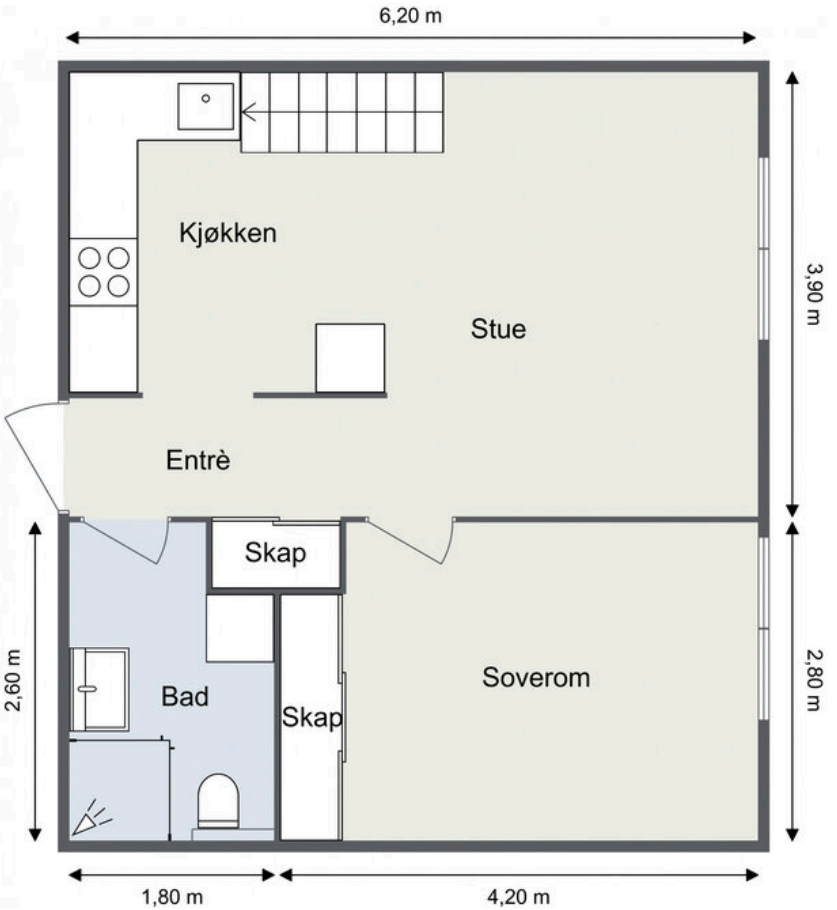
BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	52 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Bad, entrè/stue/kjøkken og soverom
BRA-e: 4 kvm. Disponibel bod (ca. 5,8 kvm gulvareal)
Total BRA: 41 kvm.

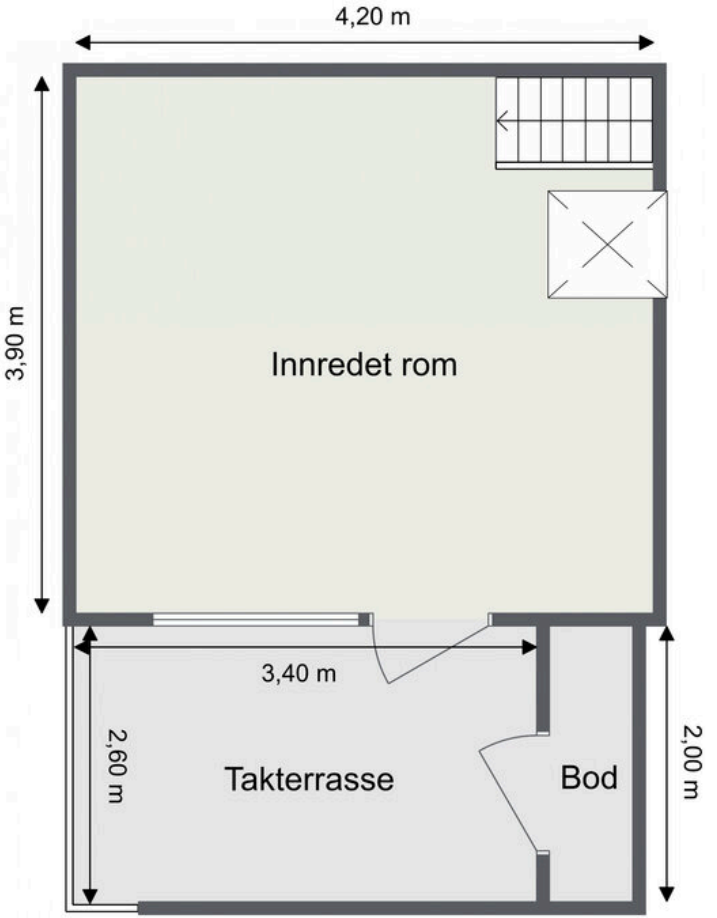
5. etasje:
BRA-i: 11 kvm. Innredet loft
Total BRA: 11 kvm.
TBA: 9 kvm. Takterrasse

Tyder



Plantegning 4. etasje (hovedetasje)

Tyder



Plantegning 5. etasje (hems)















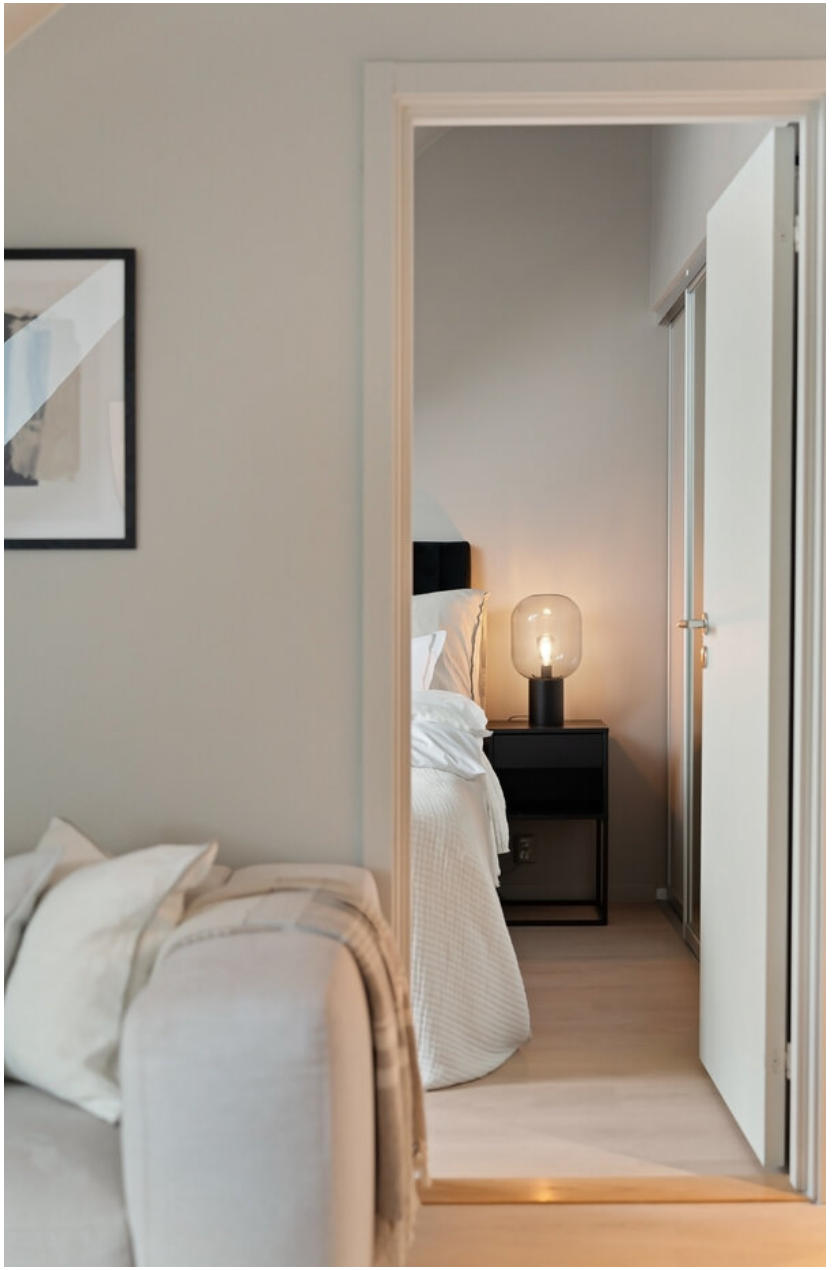



































GRUNDIG
GRUNDIG









Informasjon

Pilestredet park 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0004/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Pilestredet park 15, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 948 i Oslo kommune
Andelsnr 53 i Studio Pilestredet 2 Borettslaget, org.nr. 988802670

Selger
Kristine Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
831 486,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 821 486,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 822 836,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 832 136,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1915

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Bad, entrè/stue/kjøkken og soverom
BRA-e: 4 kvm. Disponibel bod (ca. 5,8 kvm gulvareal)
Total BRA: 41 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 11 kvm. Innredet loft
Total BRA: 11 kvm.
TBA: 9 kvm. Takterrasse

Ikke målbare arealer:
Boligen er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) i 4.etasje målt til ca. 42 m^2 og et gulvareal (GUA) i 5.etasje/loft målt til ca. 17 m^2.

Ekstern bod montert ved takterrasse er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 2 m^2.

Ekstern bod montert ved entrèdør er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 5,8 m^2.

Innhold

4. etasje:
Bad, entrè/stue/kjøkken og soverom.

5. etasje:
Innredet loft med utgang til takterrasse.

Boligen disponerer en ekstern bod i felles gang i 4.etasje på ca. 4 kvm.

I tillegg til disponibel bod har selger leid en ekstra bod til kr. 100,- pr md. Denne avtalen sies opp av selger og ny eier må evt søke om ny avtale med styret.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

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. Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006.
Enkel utebod i tre montert til ekstern bod ved takterrasse.
Vurdering: Enkelte bruksmerker av dørene, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.
Takvindu/overlysvindu montert i 2006.
Vurdering: Det er registrert malingsavflassing og noe sprekkdannelser av utvendig karm av vindu i stuen. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Innvendige dører:
Innvendige glatte dører.
Vurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trekonstruksjon i 4.etasje.
Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling? Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til ca. 5 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til ca. 5 mm.
Vurdering: Høydeforskjellen 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.
Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Etasjeskiller i trekonstruksjon i 5.etasje/loft/messanin.
Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling? Ja.
Skjevheter over to meters avstand er målt til ca. 15 mm.
Totalt avvik er målt til ca. 16 mm.
Vurdering: TG 2 er gitt ihht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.
Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Gulv:
Innvendige gulv er belagt med laminat.
Vurdering: Eier opplyser om at det innvendige gulvet ble byttet ut i 2023. Det mangler enkelte gulvlister ved trapp og det er observert enkelte glipper mot gulvlister. I en helhetsvurdering er det gitt T G1.

Vegger:
Sparklet/pussede og malte overflater.
Vurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG 1.

Himling:
Sparklet og malte overflater.
Himlingshøyde i leiligheten er varierende på grunn av skråhimlinger og nedsenket områder.
Himlingshøyden i entrè er målt til ca. 2,07 meter.
Himlingshøyden i stue (ved høyeste punkt) er målt til ca. 3 meter.
Himlingshøyden i 5.etasje/loft/messanin (ved høyeste punkt) er målt til ca. 2,36 meter.
Vurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG 1.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet
Avløpsrør internt i plast.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.
Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.
Er det fremvist dokumentasjon på utførelse? Nei.
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. TG 1.

Vannbåren varme:
Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i fordelerskap montert i skyvedørsgarderobe i entrè.
Vurdering: Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen. TG 1.

Ventilasjon:
Ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Kullfilterventilasjon i kjøkkenet. Luftespalte under dør mot våtrom.
Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, ventilasjonsaggregatet fungerte ikke under befaringstidspunktet.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen
Vurdering: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. TG 2 er gitt på grunn av overnevnte punkt.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.
IKEA kjøkkeninnredning fra 2023.
Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner? Nei.
Vurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG 1.

Takterrasse:
Takterrasse med adkomst fra 5.etasje/loft/messanin, ca. 8,6 m^2.
Terrassebord montert på tilfarer i tre.
Bod montert i bakkant av takterrasse med gulvareal på ca. 2 m^2.
Rekkverk i trekonstruksjon tekket med beslag.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 105 m.
Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.
Vurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

Bad:
Badet er ifølge eier overflateoppusset med mikrosement i 2021 av tidligere eier.
Badet hovedkonstruksjon er fra 2006.
Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon? Ja.
Hulltaking er utført, men det er registrert stålstendere i veggkonstruksjonen som ikke gir mulighet for fuktmåling. Det er isteden utført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, og det er i den forbindelse ikke registrert indikasjoner på fukt.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk - Bad:
Sluk i plast.
Gulv og vegger med mikrosement.
Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.
Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Sanitær - Bad:
Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

Fast inventar - Bad:
Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.
Vurdering: Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen. TG 1.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i entrè med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmelampe montert på takterrasse.
For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene i tilstandsrapport.
Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert? Anlegget er fra 2006. Diverse utførende arbeid på el.anlegget utført av O.Stabell Elektriske AS i mitt eie i 2023.
Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut? Nei.
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne? Det finnes en i sikringsskapet, men ukjent om det stemmer.
Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det finnes dokumentasjon på utførende arbeid etter 1999 utført i leiligheten i mitt eie.
Det er fremvist samsvarserklæring signert av O.Stabell Elektriske AS, datert 02.11.2023 på følgende opplyste arbeider:
Stue/entrè:

- Downlights led firkantet m/Elko Pluss dimmer. Utskiftning av stikk til Eklo Pluss med forhøyningsramme. Innfresing av stikk bak tv med forhøyningsramme.
Kjøkken:
- Downlingts led firkantet m/Elko Pluss dimmer. Flytting av kurs for oppvask. Komfyrvakt Micro Matic hvit. Led under overskap 1,15M (svanled 55cmx2). Plejd dimmer for ledstripe under overskap. Utskiftning av stikk til Elko Pluss med forhøyningsramme. Montasje av påvegg Elko pluss. Ny kurs for vaskemaskin.
Sov:
- Spotteskinne 1,8 meter lengde. Spotter med lyskilde. Dimmer ELko pluss.
Messanin:
- Spotteskinne 1,8 meter lengde. Spotter med lyskilde. Plejd trådløs dimmer for spotskinne. Plejd trådløs bryter for ventilasjon.
Teknisk:
- Utskiftning til jordfeilautomater. Ny jordfeilautomat for vaskemaskin.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid? Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring fra 2006 og udatert kursfortegnelse, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.
TG2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på el.anlegget fra 2006.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger ikke garasjeplass. Enkelte andelseiere har garasjeplass i Pilestredet Garasjelag AS, som ligger under gårdsplassen. Det er stadig vekk oppslag for kjøp/leie av plass. Per 06.03.25 er det ett oppslag for utleie av garasjeplass og to plasser for salg, i følge garasjelagets styreleder.
I tillegg til leiepris/kjøpspris, er det egne gebyrer til forretningsfører og garasjelaget for eierskifte.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2023:
- Montert nytt laminatgulv.
- Ny Ikea kjøkkeninnredning og hvitevarer.
- Montert nytt vegghengt klosett, diverse arbeid på røranlegget tilknyttet nytt

kjøkkeninnredning og montering av automatisk vannstopper i kjøkkenet.
- Malt hele leiligheten, nye garderobestammer (bak skyvedørene) i garderobeskapet på soverom.
- Nye spotter og spottskinner. Samt byttet stikkontakter i 4. etg og til dimmer på alle lyskilder (utenom bad).
Diverse utførende arbeid på el.anlegget utført av O.Stabell Elektriske AS.

2021 (tidligere eier):
- Modernisering av overflater i bad.
- Nytt kjøleskap/fryser.

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene. Eier opplyser om at arbeidet i 2023 tilknyttet røropplegg og montering av gulv er utført som egeninnsats med hjelp av faglært. Utførende arbeid tilknyttet bad i 2021 er utført av tidligere eier og det er ukjent hvem som har utført dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Tidligere eier la mikrosement på badet i 2021 og baderomsinventar.
I desember 2023 byttet jeg toalett og betjeningsplate. Dette ble gjort på fritiden av en rørlegger.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
I 2023 engasjerte jeg elektrikerfirmaet O.Stabell til å oppgradere det eksisterende el-anlegget. Jeg fikk da beskjed om at det ikke gis samsvarserklæring på slikt arbeid, men jeg har dokumentasjon, oppdragsbeskrivelse over hva som er gjort, og kvittering (dette ligger i sikringsskapet)

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2023 flyttet jeg plassering på vasken. Arbeidet av å strekke rør til ny plassering ble gjort av rørlegger på sin fritid. Han monterte også waterguard.

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? Tilstandsrapport ved salg av leiligheten i 2023.

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Byggemåte

Leilighet over 2. etasjeplan i henholdsvis 4. etasje og 5.etasje/loftetasje/messanin med takterrasse.

Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i granitt/tegl.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i metallkonstruksjon.
Felles brannvarslingssystem.
Dørcalling med video.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

I følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. I tillegg medfølger frittstående kombinert kjøleskap/fryser.

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

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Oppvarming via vannbåren gulvvarme i 4.etasje.

A-konto oppvarming og varmtvann inkludert i felleskostnader.

- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av oppvarming og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.
- A-konto beløpet er fastsatt av Techem i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.
- Ved eierskifte må kjøper/selger fylle ut og sende inn måleverdier til Techem. For å melde eierskifte og målerverdier, last ned skjema: http://www.techem.no/leier-beboer/eierskifteskjema/.

Informasjon om strømforbruk

Selger strømforbruk 2024:
1215 kWh i forbruk, som tilsvarer kr 781,-. Nettleie kommer i tillegg.

Hver enkelt leilighet har egen strømmåler og må tegne eget abonnement.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 12 282,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann/fyring, bod, TV-anlegg/bredbånd, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, normal drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, m.m.

Fordelt slik:

A-konto varme/varmtvann kr. 1 073,-
Felleskostnader 2 841,-
Hybridfiber Telia 199,-
Lån nr: 9820778442 - Akonto renter kr. 3 975,-
Lån nr: 9820778442 - Akonto avdrag kr. 4 194,-
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 12 282,-

Ved innfrielse av IN-lånet vil felleskostnader pr mnd justeres fra ca. 12 284 til ca. kr. 4 113,-.

I tillegg til disponibel bod har selger leid en ekstra bod til kr. 100,- pr md. Denne avtalen sies opp av selger og ny eier må evt søke om ny avtale med styret.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. I følge styreleder per 06.03.25 er det ingen planer om å øke felleskostnader p.t.

Andre utgifter

Løpende utgifter:

Felleskostnader kr. 12 282 ,- per mnd. pr feb 2025. Dette er inkludert renter og avdrag på IN-lån kr. 8 169,-. Ved innfrielse av IN-lånet vil felleskostnader pr mnd justeres fra 12 284 til ca. kr. 4 113,-.

I tillegg til disponibel bod har selger leid en ekstra bod til kr. 100,- pr md. Denne avtalen sies opp av selger og ny eier må evt søke om ny avtale med styret.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Innmelding i OBOS kr 500,– blir fakturert ny eier dersom man ikke alt er medlem.

Eiendomsskatt innkreves separat i de måneder de forfaller. Dette er ikke en del av de månedlige felleskostnader, men ilegges de eiendommene som særskilt berøres av eiendomsskatt.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 316 566,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 266 264,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fellesavtale med Telia, typen hybridfiber. 1000/500 Mbit til 199,- i måneden og betales via felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Studio Pilestredet 2 Brl består av 57 andelsleiligheter. Registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988802670, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS.

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

Bruk av elektrisk grill eller gassgrill er tillatt på balkong med hennsyn.

Felles sykkelbod.

Saker fra generalforsamling 2024:
Døråpner/pumpe med automatisk/motorisert åpner i B-oppgang:
Vedtak: Styret støtter forslaget, men ønsker å undersøke dette opp mot krav i forskrifter m.m. og se det opp mot økonomien til borettslaget for øvrig.

Energimålere: På grunn av uriktig målinger av energiforbruk tidligere år ble det

utført målerbytte i juni 2021 av TechEm. TechEm påpekte at rørleggerfirmaet som foretok installeringen av nye målere (fimaet Assemblin) varslet om at målerne hadde vært feilmontert tidligere (rørleggerfirmaet sa at det ikke var plass til følerlomme på enkelte rør). Borettslaget fortsatte likevel installeringen og TechEm tar ikke ansvar for feilmonteringen. Målerbytte ble finansiert gjennom en leieavtale med TechEm, der borettslaget betaler kr 42 (i 2020) pr. mnd. pr. leil. som nedbetaling for målere, installering og drift. Kontrakten ble signert 14 des 2020 og varer i minst 3 år, hvorpå den blir løpende/oppsigelig. Styret jobber videre med denne saken, både i forhold til tidligere avregninger og i forhold til veien videre.

I følge styreleder per 06.03.25 blir det overgang til ny leverandør for energimålere 01.04.25. Det vil bli montert inn følere i vannrør slik at energimåling blir mer presis.

Utført 2016-2017:
Rehabilitering plattinger og fasade. Vedlikehold og reparasjon på fasaden særlig over plattingene hvor frostskade hadde sprengt murpuss som var i ferd med å falle ned. Fasader som var vannskadet og hvor maling flasset av ble også rehabilitert.

I følge vedlagte årsberetning og protokoll.

I følge styreleder er det ingen andre store prosjekter planlagt p.t.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 831 486,- pr. 14.02.2025

Borettslaget er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Borettslagets lån i OBOS-banken:

1)
Lånenr.: 98207769347
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,85%
Restsaldo kr. 1 598 431,,-
Innfrielsesdato: 30.10.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Andel av lån kr. 17 168,- pr 14.02.25
Kapitalkostnader kr. 146

2) IN-ordning.
Lånenr.: 98207784427
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,85%
Restsaldo kr. 11 141 721,,-
Innfrielsesdato: 30.06.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Andel av lån kr. 814 318,- pr 14.02.25
Kapitalkostnader kr. 8 442,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 831 486,10,- pr 14.02.25
Andel fellesgjeld og evt. formue overtas av kjøper.

IN-ordning:
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Fellesformue
Kr 20 378,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Driftsinntektene er kr 4 456 887 og er høyere enn budsjett pga mer innkrevd i felleskostnader.

Driftskostnadene er kr 2 523 772 og er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre brukt i kommunale avgifter.

Finanskostnader er kr 732 182.

Resultat:
Regnskap for 2023 viste et overskudd på kr. 1 200 933,- og be vedtatt ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 563 900,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Se husordenregler og vedtekter pkt 4-3 og kap. 5 for nærmere informasjon om beboernes vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 565903

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 184 kvm (Eiertomt)
Felles, eiet tomt. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert utover arealbekreftelse.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært sentral og attraktiv beliggenhet i populære Pilestredet Park. Pilestredet Park ble bygget på et området hvor gamle Rikshospitalet tidligere lå, og fikk i 2005 tildelt prisen for god byarkitektur av Oslo by. Boligområdet er en liten perle i seg selv og fremstår som en grønn lunge i sentrum, naturlig avskjermet fra trafikken (bilfritt område) med gamle ærverdige murer. Her finner man flotte parkområder med gangveier som slynger seg mellom blomsterbed, fontener, basseng og trær.

St. Hanshaugen er et meget populært og etterspurt boligområde midt i hjertet av Oslo. Meget gode adkomstforhold, med kort vei til det meste av fasiliteter som dagligvarebutikker, skoler, barnehager og butikker. Kort vei til Kiwi, samt Coop (søndagsåpen), og noen få minutters gange til ytterligere matbutikker. Nærområdet byr på mange hyggelige kaféer, barer og restauranter med særpreg, som Java, Pascal, og Smalhans. I området ligger det også flere sjarmerende nisjebutikker, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter.

Området består i tillegg av en rekke idylliske parker, som f.eks. Stensparken og St. Hanshaugen, med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Fine turmuligheter langs Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant andre SIO (Vulkan), SATS (Bislett og Ringnes Park) og Fresh Fitness.

Leiligheten ligger i gangavstand til flere av byens utdanningsinstitusjoner AHO,

KhiO, OsloMet, Westerdals, Tannlegehøyskolen, og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI og Universitetet i Oslo. Godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet.

Ca. 5 minutter å gå til trikk på Holbergsplass og 21-bussen i Waldemar Thranes gate samt 2 minutter til 37-bussen i Ullevålsveien(som også er nattbuss). Det er gangavstand til Karl Johan, Nationaltheatret, Slottet, Bogstadveien, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Bislett.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av bygårdsbebyggelse, butikker og noe næring.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Bygningen var opprinnelig øyeklinikken på gamle Rikshospitalet. Skanska stod for rehabilitering av øyeklininikken til leiligheter i 2005.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, bruksendring sykehus til bolig (øyeklinikken), datert 23.11.2007.

Det foreligger byggemeldte tegninger på eiendommen. Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i vedlagte tegning, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde boliger.
Reguleringsbestemmelser:
- S-4035: Pilestredet 32 - Del av Pilestredet Park, Gnr. 208 Bnr. 538 som omreguleres til byggeområde for boliger og offentlig trafikkomr. (plass).Bydel St. Hanshaugen-Ullevål
- Kommunedelplan: KDP 17.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Frimanns gate 26 A. Saken gjelder oppføring av verandaer i 3. etasje. Igangsettingstillatelse gitt april 2024. Saksnummer 202114266.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202114266

Det foreligger pågående byggesak i Zetlitz' gate 3 B - Utbygging av loft. Rammetillatelse gitt desember 2022. Saksnummer 202210910.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202210910

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

30.09.2005 - Dokumentnr: 64819 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:538
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:1
til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:918 Snr:153
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

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

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

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

26.09.2007 - Dokumentnr: 766254 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:1
til og med
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:955 Snr:48
Registrert på nytt pga feilreg som pengeheftelse.
Gjelder opprinnelig dagboknr 614287/2006.
Bruksrett for sykler
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten

30.09.2005 - Dokumentnr: 64818 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:538

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

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

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

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

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

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

Fullstendig grunnbok fås ved henvendelse til megler.

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 214,-
Grunnpakke Leilighet/tomt. kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave. kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium. kr. 5 900,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 108,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 154 412,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. mars 2025

Megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Pilestredet park 15

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Pilestredet park 15, 0176 Oslo

Oppdragsnr: 9821

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Stian Hedels
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

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 andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

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

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

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

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.
* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller (5.etasje/loft/messanin)	Skjevheter.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde.
TG 2	Ventilasjon	Manglende forsert/mekanisk avtrekk fra kokesonen.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje
TG 2	Sanitær - bad	Manglende drensspalte fra innebygget sisterne.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring og ikke oppdatert kursfortegnelse.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
4. etasje	37	4	0	0
5. etasje/loft	11	0	0	9
Sum	**48**	**4**	**0**	**9**
Totalt bruksareal	**52**			

* Boligen er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) i 4.etasje målt til **ca. 42 m²** og et gulvareal (GUA) i 5.etasje/loft målt til **ca. 17 m²**
* Ekstern bod montert ved takterrasse er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 2 m²**.
* Ekstern bod montert ved entrédør er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 5,8 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
4. etasje	Bad, entrè/stue/kjøkken, soverom	Ekstern bod	
5. etasje/loft/messanin	Innredet loft	Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
4. etasje	37	0	Bad, entrè/stue/kjøkken, soverom	
5. etasje	11	0	Innredet loft	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1915

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leilighet over 2. etasjeplan i henholdsvis 4. etasje og 5.etasje/loftetasje/messanin med takterrasse.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i granitt/tegl.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i metallkonstruksjon.
Felles brannvarslingssystem.
Dørcalling med video.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Oppvarming via vannbåren gulvvarme i 4.etasje.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i felles gang i 4.etasje på ca. 4 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023	Montert nytt laminatgulv.	Egeninnsats	Ikke fremvist
2023	Ny Ikea kjøkkeninnredning.	Egeninnsats	Ikke fremvist
2023	Montert nytt vegghengt klosett, diverse arbeid på røranlegget tilknyttet nytt kjøkkeninnredning og montering av automatisk vannstopper i kjøkkenet.	Egeninnsats	Ikke fremvist
2023	Diverse utførende arbeid på el.anlegget utført av O.Stabell Elektriske AS	Håndverker	Fremvist
2021	Modernisering av overflater i bad.	Ukjent	Ikke fremvist

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene. Eier opplyser om at arbeidet i 2023 tilknyttet røropplegg og montering av gulv er utført som egeninnsats med hjelp av faglært. Utførende arbeid tilknyttet bad i 2021 er utført av tidligere eier og det er ukjent hvem som har utført dette.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei. Romene i leiligheten er beskrevet i denne rapporten slik de var innredet som under befaringstidspunktet. Det anbefales at godkjente plantegningen innhentes og kontrolleres opp mot nåværende planløsning.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

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

Ytterdører

TG 1 *

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006.
Enkel utebod i tre montert til ekstern bod ved takterrasse.

Vurdering
Enkelte bruksmerker av dørene, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.
Takvindu/overlysvindu montert i 2006.

Vurdering
Det er registrert malingsavflassing og noe sprekkdannelser av utvendig karm av vindu i stuen.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1 *

Innvendige glatte dører.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller

TG 1 *

Etasjeskiller i trekonstruksjon i 4.etasje.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til ca. 5 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til ca. 5 mm.

Vurdering
Høydeforskjellen 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.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Etasjeskiller TG 2

Etasjeskiller i trekonstruksjon i 5.etasje/loft/messanin

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand er målt til ca. 15 mm.
Totalt avvik er målt til ca. 16 mm.

Vurdering
TG 2 er gitt ihht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

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

Gulv TG 1

Innvendige gulv er belagt med laminat.

Vurdering
Eier opplyser om at det innvendige gulvet ble byttet ut i 2023. Det mangler enkelte gulvlister ved trapp og det er observert enkelte glipper mot gulvlister. I en helhetsvurdering er det gitt TG1.

Vegger TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling TG 1

Sparklet og malte overflater.

Himlingshøyde i leiligheten er varierende på grunn av skråhimlinger og nedsenket områder.
Himlingshøyden i entrè er målt til ca. 2,07 meter.
Himlingshøyden i stue (ved høyeste punkt) er målt til ca. 3 meter.
Himlingshøyden i 5.etasje/loft/messanin (ved høyeste punkt) er målt til ca. 2,36 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

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

Ledningsnett for sanitær TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet
Avløpsrør internt i plast.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

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.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme — TG 1

Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i fordelerskap montert i skyvedørsgarderobe i entrè.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon — TG 2

Ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Kullfilterventilasjon i kjøkkenet.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, ventilasjonsaggregatet fungerte ikke under befaringstidspunktet.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen

Vurdering
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
TG2 er gitt på grunn av overnevnte punkt.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.
IKEA kjøkkeninnredning fra 2023.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Terrasse, balkong og lignende

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

Terrasse/balkong — TG 2

Takterrasse med adkomst fra 5.etasje/loft/messanin, ca. 8,6 m².
Terrassebord montert på tilfarer i tre.
Bod montert i bakkant av takterrasse med gulvareal på ca. 2 m².
Rekkverk i trekonstruksjon tekket med beslag.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 105 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

Bad

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier overflateoppusset med mikrosement i 2021 av tidligere eier.
Badet hovedkonstruksjon er fra 2006.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja.
Hulltaking er utført, men det er registrert stålstendere i veggkonstruksjonen som ikke gir mulighet for fuktmåling. Det er isteden utført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, og det er i den forbindelse ikke registrert indikasjoner på fukt.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger med mikrosement.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i entrè med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmelampe montert på takterrasse.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 2006. Diverse utførende arbeid på el.anlegget utført av O.Stabell Elektriske AS i mitt eie i 2023.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Det finnes en i sikringsskapet, men ukjent om det stemmer.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det finnes dokumentasjon på utførende arbeid etter 1999 utført i leiligheten i mitt eie.
Det er fremvist samsvarserklæring signert av O.Stabell Elektriske AS, datert 02.11.2023 på følgende opplyste arbeider:
Stue/entrè:
- Downlights led firkantet m/Elko Pluss dimmer. Utskiftning av stikk til Eklo Pluss med forhøyningsramme. Innfresing av stikk bak tv med forhøyningsramme.

Kjøkken:
- Downlingts led firkantet m/Elko Pluss dimmer. Flytting av kurs for oppvask. Komfyrvakt Micro Matic hvit. Led under overskap 1,15M (svanled 55cmx2). Plejd dimmer for ledstripe under overskap. Utskiftning av stikk til Elko Pluss med forhøyningsramme. Montasje av påvegg Elko pluss. Ny kurs for vaskemaskin.

Sov:
- Spotteskinne 1,8 meter lengde. Spotter med lyskilde. Dimmer ELko pluss.

Messanin:
- Spotteskinne 1,8 meter lengde. Spotter med lyskilde. Plejd trådløs dimmer for spotskinne. Plejd trådløs bryter for ventilasjon.

Teknisk:
- Utskiftning til jordfeilautomater. Ny jordfeilautomat for vaskemaskin.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring fra 2006 og udatert kursfortegnelse, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.
TG2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på el.anlegget fra 2006.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	27. jan. 2025
Selger/eier til stede	Ja, Kristine Pedersen
Takstingeniør til stede	Stian Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei, selgers egenerklæringsskjema er ikke mottatt.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Pilestredet park 15, 0176 Oslo
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-208/948/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	2183,6 m²
Hjemmelshaver	Studio Pilestredet 2 Borettslaget har hjemmel til grunn, Kristine Pedersen har hjemmel til andel.
Andelsnummer	53

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pedersen, Kristine	9578-5993-4-3945079	2025-03-07 10:36:14

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
7. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0004/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet park 15, 0176 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Kristine Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2023

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: Felles byggforsikring i brl
Forsikret i: Felles byggforsikring i brl

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier la mikrosement på badet i 2021 og baderomsinventar. I desember 2023 byttet jeg toalett og betjeningsplate. Dette ble gjort på fritiden av en rørlegger.

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I 2023 engasjerte jeg elektrikerfirmaet O.Stabell til å oppgradere det eksisterende el-anlegget. Jeg fikk da beskjed om at det ikke gis samsvarserklæring på slikt arbeid, men jeg har dokumentasjon, oppdragsbeskrivelse over hva som er gjort, og kvittering (dette ligger i sikringsskapet)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2023 flyttet jeg plassering på vasken. Arbeidet av å strekke rør til ny plassering ble gjort av rørlegger på sin fritid. Han monterte også waterguard.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ved salg av leiligheten i 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0004/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pedersen, Kristine	**2025-03-07**

Identifikasjon

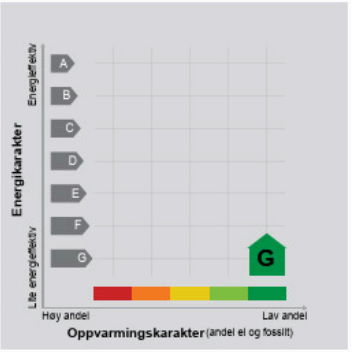
bankID Pedersen, Kristine

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet Park 15
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	948
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81388504
Bruksenhetsnummer	H0408
Merkenummer	f18b4dab-7eaf-4966-a95a-28aea8ec0b54
Dato	17.06.2023



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.energimerking.no.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå el.apparater helt av**
- **Luft kort og effektivt**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1915
Bygningsmateriale:	Stål
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Pilestredet Park 15
Postnummer: 0176
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0408
Dato: 17.06.2023 8:23:22
Energimerkenummer: f18b4dab-7eaf-4966-a95a-28aea8ec0b54

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 208
Bruksnummer: 948
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81388504

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0004/25 . Vår ref.: 5654-1-53 Dato: 14.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Studio Pilestredet 2
Organisasjonsnr:	988802670
Andelseier:	Pedersen, Kristine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	53
Adresse:	Pilestredet Park 15, 0176 OSLO
Andelsnummer:	53
Gnr.	208
Bnr.	948
Borettsinnskudd:	Kr. 364 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 565903.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapetBorettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte andelseiere har garasjeplass i Pilestredet Garasjelag AS. Dette er et eget garasjelag som ligger under gårdsplassen.
- Halvårlige fellesutgifter er kr 1.700,-.
- Det må sendes særskilt melding til forretningsfører dersom garasjen selges sammen med boligen. Vi forutsetter at megler innhenter transportfullmakt fra selger.
- Det påløper gebyr "Garasjer, inkl. dokumentbehandling" i henhold til prisliste til forretningsfører ved overdragelse av garasjen, samt kr. 1 025,- (per 2022) til Pilestredet Garasjelag AS for arbeid med opprettelse og inngåelse av leieavtale.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av oppvarming og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.
- A-konto beløpet er fastsatt av Techem i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.
- Nytt nå er at hver enkelt leilighet har fått egen strømmåler og må tegne eget abonnement (2019), så strøm skal ikke lenger avregnes (gjelder ikke oppvarming).
- Ved eierskifte må kjøper/selger fylle ut og sende inn måleverdier til Techem. For å melde eierskifte og målerverdier, last ned skjema: http://www.techem.no/leier-beboer/eierskifteskjema/.
- Borettslaget har egen hjemmeside: www.pp15.no.
- Dyrehold: Ja, se husordensreglene for nærmere bestemmelser.
- Opprinnelig bygning: Øyeklinikken på gamle Rikshospitalet.
- Da styret ønsker e-postadresse og telefonnummer til alle nye eiere, ber vi om å få opplyst dette i eierskiftemeldingen.
- Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.
- Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet.
- Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert.
- Boligselskapet har avtale med BBLs sikringsfond.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207769347
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Restsaldo	1 598 431,00
Innfrielsesdato:	30.10.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207784427
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Restsaldo	11 141 721,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 12 381,68,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
a-konto varme/v-vann	1 073,00	
Lån nr: 9820778442; IN lån 1 - Akonto renter	3 974,88	
Lån nr: 9820778442; IN lån 1 - Akonto avdrag	4 193,80	
Bod	100,00	
Felleskostnader	2 841,00	
Hybridfiber Telia	199,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	302,-
Fradragsberettigede kostnader:	51 588,-
Annen formue:	20 378,-
Gjeld:	840 060,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207769347
Restsaldo:	17 167,86
Kapitalkostnader:	145,55

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207784427
Restsaldo:	814 318,24
Kapitalkostnader:	8 441,65

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 831 486,10,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Torbjørn Pettersen, e-post: studiopilestredet2@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 6.570,– 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5654
Studio Pilestredet 2 Brl.

Velkommen til årsmøte i Studio Pilestredet 2 Brl.

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

Dato for årsmøtet:
10. april 2024 kl. 18:00, Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Døråpner/pumpe med automatisk/motorisert åpner i B-oppgang
7. Informasjonssak: Energimålere
8. Valg av tillitsvalgte
9. Fastsettelse av honorarer (for 2024-2025)

Med vennlig hilsen,
Styret i Studio Pilestredet 2 Brl.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Obos foreslått. Som protokollvitner *velges i møtet*

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5654 Årsrapport 2024 med berretning .pdf

Sak 6

Døråpner/pumpe med automatisk/motorisert åpner i B-oppgang

Forslag fremmet av:
Runa B. Ustad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mitt forslag er at styret installerer døråpner/pumpe med automatisk/motorisert åpner i B-oppgang (der det finnes heis). Det er en bedre løsning for personer med funksjonsnedsettelse, mer praktisk for folk som skal ut og inn med varer og vogn, samt ingen vil åpne døra ved å dra i nøkkelen slik at låsen blir trasig.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, men ønsker å undersøke dette opp mot krav i forskrifter m.m. og se det opp mot økonomien til borettslaget for øvrig.

Forslag til vedtak

Styret installerer døråpner/pumpe med automatisk/motorisert åpner i B-oppgang.

Sak 7

Informasjonssak: Energimålere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skanska stod for rehab av Øyeklininikken til leiligheter i 2005. Skanska brukte en underleverandør som installerte energimålere. Brl har hatt avtale m TechEm om avlesning av målere og utført service/kontroll på disse siden 2006/2007. Målerne har en levetid på ca +10 år p.g.a batterilevetid og bevegelige deler i vann (følere som skal ligge inne i vannrør og som er koblet til måler). Styret sendte epost til Skanska 10. januar 24 vedr. energimålere, trinnlydproblemer (og antatt ulovlig leilighet i bygget (seksjon 54)). Vi har ikke mottatt svar.

Energimålerne står i hver leilighet og måler gjennomstrømming av (varmt)vann i kubikkmeter (m3) samt registrerer (skal registrere ved føler som skal sitte inne i vannrøret) temperatur på vann INN og temperatur på vann UT i en lukket sløyfe. På denne bakgrunn beregnes energibruken i den enkelte leilighet. Problemet har vært at på enkelte målere har føleren kun vært teipet på vannrøret, ikke montert inne i vannrøret og derved ikke registrert riktige temperaturer. Målingen og avregningen blir da feil. Denne feilen har vært siden Skanska innstallerte målerne i 2005. Når TechEm avregner gjøres også en avregning for den energidelen som ikke er registrert av målerne i leilighetene. Dette er varmetap ifm transportsystemet, ganger, garasjer, boder mm. Dette "umålte"/fellesforbruket avregnes og belastes hver andelseier ut fra eierbrøk (areal). For 2021 var forbruket i leilighetene på 542 000 kWt ("målt" forbruk) mens det var 461 000 kWt i 2022. Dette tyder på et mer bevisst forbruk hos andelseierne. "Felles-forbruket" gikk derimot fra kr 245 000 i 2021 til kr 434 000 i 2022. Det er dog naturlig at denne andelen øker da infrastrukturen ligger fast.

Etter ca. +10 år påpekte TechEm overfor styret i borettslaget at målere burde skiftes.

Borettslaget bestilte en befaring fra Inva as som resulterte i en rapport 17. februar i 2017 der Inva påpekte flere feil ved anlegget, inkl. følerne/målerne hos beboerne. 8-9 av følerne var feilmontert, av 10 kontrollerte leiligheter.

I en periode (året 2019) ble all avregning basert på kun areal/eierbrøk fordi målerne ikke tilfredsstilte kravet til nøyaktig nok måling. I jan 2020 påpekte TechEm at målerne burde byttes og ga et nytt tilbud på bytte av målere (forrige tilbud var i 2017) for 58 boenheter med 59 energimålere og 59 varmtvannsmålere.

Målerbytte ble utført i juni 2021 av TechEm. TechEm påpekte at rørleggerfirmaet som foretok installeringen av nye målere (firmaet Assemblin) varslet om at målerne hadde vært feilmontert tidligere (rørleggerfirmaet sa at det ikke var plass til følerlomme på enkelte rør). Borettslaget fortsatte likevel installeringen og TechEm tar ikke ansvar for feilmonteringen. Målerbyttet ble finansiert gjennom en leieavtale med TechEm, der borettslaget betaler kr 42 (i 2020) pr. mnd. pr. leil. som nedbetaling for målere, installering og drift. Kontrakten ble signert 14 des 2020 og varer i minst 3 år, hvorpå den blir løpende/oppsigelig.

Styrets innstilling

Styrer informerer om denne saken da flere har meddelt at de mener avregningen er feil. Styret jobber videre med denne saken, både i forhold til tidligere avregninger og i forhold til veien videre.

Forslag til vedtak

Ingen forslag. Kun informasjonssak.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer til valg av tillitsvalgte på ordinær generalforsamling våren 2024.

Rekkefølgen for varamedlemmer er rangert.

Roller og kandidater

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

- 1. Torbjørn Pettersen

Valgkomiteen innstiller Torbjørn Pettersen som ekstern styreleder. Ved valg av ekstern styreleder følger det et på forhånd avtalt styrelederhonorar. Styrelederhonorar for ett år: kr 116000, utbetales kvartalsvis

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

- 1. Bengü Aker Christensen

- 2. Christian Frederik Torp

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

- 1. Anders Knut Molander

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

- 1. Nora Dahle Kittelsen
- 2. Steinar Hernes
- 3. Norunn Torheim
- 4. Ola Stene-Johansen

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

- 1. Ane Cecilie Havgar Løchting
- 2. Mille Paasche-Aasen
- 3. Øystein Gundersen

Vedlegg
1. 20240312 Utkast til oppdragsavtale Pilestredet 2024_2025.pdf

Sak 9
Fastsettelse av honorarer (for 2024-2025)

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteens vedtak:

Valgkomiteen foreslår å fastsette styrehonorar for 2024–2025 forskuddsvis fordi styrelederhonoraret allerede er fastsatt. Valgkomiteen har konferert med styret om arbeidsmengde og andre relevante forhold som legges til grunn for forslaget til styrehonorar. Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret i utgangspunktet holdes på samme nivå som i fjor, og at styrehonoraret KPI-justeres på samme måte som tidligere år. KPI-justeringen januar 2023 – januar 2024 gir et styrehonorar på kr 62 800.

Styrets kommentar:

Til opplysning vedtok Generalforsamlingen i 2023 et styrehonorar på 60 000 kr for perioden 2023–2024 (utenom honorar til styreleder).

Styrets innstilling

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen fastsetter et honorar til styret (utenom styreleder) på kr 62 800 for 2024–2025.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torbjørn Pettersen	Gladvoll Terrasse 2
Styremedlem	Andreas Doppelmayr	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Ola Stene-Johansen	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Elise Wedde	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Steinar Hernes	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Nora Dahle Kittelsen	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Norunn Torheim	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Synnøve Torske	Pilestredet Park 15

Valgkomiteen

Øystein Gundersen	Pilestredet Park 15
Ane Cecilie Havgar Løchting	Pilestredet Park 15
Mille Paasche-Aasen	Pilestredet Park 15

Kontaktinformasjon

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Studio Pilestredet 2 Brl.
Borettslaget består av 57 andelsleiligheter.
Studio Pilestredet 2 Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988802670, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
208 948

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i årsrapport:

Styret som ble valgt i juni 2023 bestod av ekstern styreleder, fire styremedlemmer og fire varamedlemmer. Et av styremedlemmene ba om fritak da hun flyttet ut av sameiet umiddelbart etter årsmøtet, og styret i perioden har bestått av fire kvinner og fire menn.

Styret har gjennomført 8 styremøter i 2023, herav 6 møter i regi av det nye styret samt en befaring av eiendommen i oktober 2023.

De fem siste energimålerne skulle skiftes medio 2023 og dermed avslutte utskifting av energimålere fra TechEm. Imidlertid viser det seg at mange målerne har følere som kun er montert på yttersiden av vannrøret eller andre feil som medfører uriktig avlesning. Dessuten finnes det ikke avstengingmuligheter for vann i egen leilighet, men i en annen leilighet. Mange har meldt om dels betydelige feil i avregningen av forbruk av vann/varmtvann. Saken er av et større omfang, med følgefeil trolig helt fra opprettelsen av borettslaget, og tas derfor til generalforsamlingen. I korte trekk leses ikke forbruket av riktig og man betaler dermed ikke riktig pris for sitt forbruk.

Styret har fulgt opp vedtak på generalforsamlingen om installering av fiber og avslutning av kollektiv TV-avtale. Etter befaringer med OBOS OpenNet og GlobalConnect viste det seg at installasjon av fiber vil bli temmelig komplisert pga. at det må legges helt ny kabling inn til alle leiligheter. Vi innhentet derfor tilbud fra Telenor og Telia på såkalt hybridfiber. Telia hadde det klart beste tilbudet. Løsningen gir oss 1000/500 Mbit til 199,- i måneden. Hastigheten ned er lik den vi hadde fått med fiber. Opplasting er ikke like rask som fiber, men til generell bruk mer enn nok; en 10-dobling av nedlastingshastighet og 50-dobling av opplastingshastighet med Telia i forhold til avtalen vi hadde med Telenor. Abonnementet inkluderer modem/trådløs ruter. TV-pakker kan fritt velges gjennom Telia, eller eventuelt gjennom TV 2 Play, Strim, osv. Det vil også være mulighet til å få rabatt på mobilabonnement fra Telia, samt gratis data dersom nettet skulle ha problemer. Det er mulig å leie TV-boks fra Telia, eventuelt bruke app på Apple TV, Chromecast, m.m.

Styret har jobbet med to pågående saker om trinnlyd og det foreligger en forliksdom fra 2023 som frikjenner naboen hvor lyden kommer fra. Forliksdommen sier ikke hvem som er rett motpart, men antyder at dette kan være borettslaget. Borettslaget har sagt ja til å gjennomføre lydmåling, fordi vi har ønsket å bidra til en fremdrift i saken, men som i det ene tilfellet ikke er gjennomført fordi beboer ikke aksepterer måleapparatet som er tilbudt. I det andre tilfellet med trinnlyd vil det gjennomføres målinger med apparat lånt fra Norsk Forening mot støy. Vi har innhentet juridisk vurdering fra Huseiernes Landsforbund, men denne er så generell at den er ubrukelig.

Styret har også en pågående sak om kostnadsfordeling etter blokkering og rensing av avløpsrør. Også i denne saken har vi søkt råd hos Huseiernes Landsforbund.

Heisstans og utkalling på grunn av blokkering i heisspor i februar kostet ca. 9 500 kr. Det ble montert ny GSM-modul til kr. 20 000 i mars og det ble skiftet opphengsrulle og skinne til en dør til kr 22 000 i mai. Person fast i heis i mars kostet ca kr 2600. Vi har planlagt å etablere en “flytteknapp” i heisen for å hindre at dørmekanismene ødelegges når disse butter i møbler og annet ved inn- og utflyttinger mm. Vi har avtale med Otis om ettersyn av heis.

Vi forhandlet bedre rentebetingelser på lån i august 23 (fra 5,3 % pa til 5,23 % pa (sparer derved ca. 10 000 kr/år). Det var derimot ikke mulig å oppnå bedre betingelser på forsikringen av eiendommen/bygget. Skadehistorikken gjør at flere selskaper velger å ikke gi noe tilbud på forsikring.

Styret hadde fysisk befaring av bygget i oktober og det ble blant annet observert råtne gulvplanker i svalgang som ble utbedret av ved hjelp av vaktmester (RenService). Styret fant også en ekspansjonstank med påskrift “virker ikke” på teknisk rom som senere ble utbedret av Caverion.

Vi hadde årlig ettersyn av brannvarslingsanlegget i desember.

Dørlås til sykkelbod ble skiftet ultimo desember på grunn av tyverier. Nå er det installert kodelås.

Styret startet høsten 2023 på en gjennomgang av leverandøravtaler på vask, vaktmestertjenester og snøbrøyting. Vi gjorde ny avtale med Frode Gran Service as på snøbrøyting i fjerde kvartal, men vi er ikke fornøyd med tjenesten og er i dialog med selskapet om dette.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 4 456 887** og er høyere enn budsjett pga mer innkrevd i felleskostnader.

Driftskostnadene er **kr 2 523 772** og er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre brukt i kommunale avgifter.

Finanskostnader er **kr 732 182**.

Resultat

Årets resultat **kr 1 200 933** vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) **kr 1 029 936** viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 410 000** til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Studio Pilestredet 2 Brl.

Lån
Studio Pilestredet 2 Brl. har lån i OBOS BANKEN
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2024 .

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: GB0IE-7EK45-AT4C7-N37HA-OHL0O-GEPCZ

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GB0IE-7EK45-AT4C7-N37HA-OHL0O-GEPCZ

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**643 918**	**524 867**	**643 918**	**1 029 935**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 200 933	1 061 433	1 051 500	563 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-792 544	-903 374	-850 000	-789 000
Innsk. øremerk. bankkto		-52	-16	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-22 320	-38 992	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**386 017**	**119 051**	**201 500**	**-225 100**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 029 936**	**643 918**	**845 418**	**804 835**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 489 786	981 511
Kortsiktig gjeld	-459 850	-337 593
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 029 936**	**643 918**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 379 298	1 213 874	1 243 164	1 408 788
Innkrevde felleskostnader	2	3 077 589	2 463 076	2 968 836	3 020 212
Andre inntekter		0	0	140 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 456 887**	**3 676 950**	**4 352 000**	**4 429 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 502	-17 625	-19 000	-21 150
Styrehonorar	4	-187 950	-124 999	-125 000	-161 150
Revisjonshonorar	5	-12 725	-8 838	-10 500	-10 500
Forretningsførerhonorar		-114 618	-110 193	-116 000	-122 300
Konsulenthonorar	6	-13 175	-11 690	-10 000	-10 000
Kontingenter		-790	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-307 874	-298 187	-280 000	-410 000
Forsikringer		-294 226	-269 233	-294 000	-333 000
Kommunale avgifter	8	-696 282	-549 030	-1 015 000	-972 000
Kostnader sameie	21	-58 975	-56 674	-100 000	-100 000
Energi/fyring	9	-174 306	-149 707	-140 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 854	-339 655	-350 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-268 495	-238 434	-260 000	-275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 523 772**	**-2 174 264**	**-2 719 500**	**-3 025 100**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 933 115**	**1 502 686**	**1 632 500**	**1 403 900**
DRIFTSRESULTAT		**1 933 115**	**1 502 686**	**1 632 500**	**1 403 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 282	1 579	0	0
Finanskostnader	12	-740 464	-442 832	-581 000	-840 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-732 182**	**-441 253**	**-581 000**	**-840 000**
ÅRSRESULTAT		**1 200 933**	**1 061 433**	**1 051 500**	**563 900**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 200 933	1 061 433		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	144 458 350	144 458 350
Tomt		25 492 650	25 492 650
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	111 036	88 717
Øremerkede bankinnskudd	21	1 961	1 909
SUM ANLEGGSMIDLER		**170 063 998**	**170 041 626**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 557	24 230
Forskuddsbetalte kostnader		99 539	91 601
Andre kortsiktige fordringer	14	177 328	166 015
Energiavregning	18	0	187 167
Driftskonto OBOS-banken		1 209 819	511 968
Sparekonto OBOS-banken		544	530
SUM OMLØPSMIDLER		**1 489 786**	**981 511**
SUM EIENDELER		**171 553 784**	**171 023 137**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 59		5 900	5 900
Annen egenkapital	15	122 665 362	121 464 429
SUM EGENKAPITAL		**122 671 262**	**121 470 329**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 456 671	15 249 215
Borettsinnskudd	17	33 966 000	33 966 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**48 422 671**	**49 215 215**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 172	83 860
Leverandørgjeld		62 159	250 405
Påløpte renter		72 547	3 467
Påløpte avdrag		64 722	0
Påløpte kostnader		141 188	0
Energiavregning	18	37 062	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-140

SUM KORTSIKTIG GJELD		**459 850**	**337 593**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**171 553 784**	**171 023 137**
Pantstillelse	19	171 854 000	171 854 000
Garantiansvar	20	100 093	282 502

Oslo, 21.02 .2024
Styret i Borettslaget Studio Pilestredet 2

Torbjørn Pettersen /S/ Andreas Doppelmayr /S/ Ola Stene-johansen /S/

Elise Wedde /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 674 565
Kabel-TV	279 756

Eiendomsskatt	110 568
Ekstra kjellerbod	13 500
Avregning	-800
Kapitalkostnader på IN-lån	1 347 273
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	32 025
Overført til kapitalkostnader	-1 379 298
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 077 589**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 502
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 502**

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 2022/2023, og er på kr 187 950.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 725.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 175
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 175**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-66 350
Drift/vedlikehold VVS	-73 500
Drift/vedlikehold elektro	-46 760
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 077
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 589
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 628
Kostnader dugnader	-2 969
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-307 874**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-110 627
Vann- og avløpsavgift	-334 825
Renovasjonsavgift	-250 830

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-696 282**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-72 224
Andre fyringskostnader	-102 082
SUM ENERGI / FYRING	**-174 306**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 017
Driftsmateriell	-2 999
Vaktmestertjenester	-93 125
Renhold ved firmaer	-111 290
Snørydding	-13 999
Andre fremmede tjenester	-1 403
Andre kontorkostnader	-26 678
Bank- og kortgebyr	-2 983
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-268 495**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 701
Renter av sparekonto i OBOS-banken	66
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 352
Andre renteinntekter	2 163
SUM FINANSINNTEKTER	**8 282**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-655 030
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-85 372
Renter på leverandørgjeld	-62
SUM FINANSKOSTNADER	**-740 464**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

IN-lån - Avregningskonto	10 108
Viderefakturerte fakturaer - Renovasjon	167 220

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**177 328**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	61 990 471
Egenkapital fra IN tidligere	112 328 133
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-51 653 242
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**122 665 236**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	261 591	
Nedbetalt i år	68 276	
		-1 670 133
OBOS-Banken - IN-lån		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,40 %. Løpetid 30 år.		
Opprinnelig, 2006	-136 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 161 061	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	724 268	
Nedbetalt tidligere, IN	112 328 133	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-12 786 538
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 456 671**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-921 924
SUM INNTEKTER	**-921 924**

KOSTNADER

Administrasjon	81 149
Fjernvarme	803 714
SUM KOSTNADER	**884 862**

SUM ENERGIAVREGNING	**-37 062**

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: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 966 000
Pantelån	14 456 671
Påløpte avdrag	64 722
Beregnede IN-forpliktelser	60 674 891
TOTALT	**109 162 284**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 3,72 % etter arealbrøk av Sameiet Pilestredet Park Økodrift (PPØ)
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i PPØ.
Selskapets andel i PPØ vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i PPØ er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 21
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565903. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.
Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Rehabilitering plattinger og fasade	Vedlikehold og reparasjon på fasaden særlig over plattingene hvor frostskade hadde sprengt murpuss som var i ferd med å falle ned. Fasader som var vannskadet og hvor maling flasset av ble også rehabilitert.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Studio Pilestredet 2 Brl.

Møtedato: 10.04.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Oslo,

Til stede: 16 andelseiere, ingen representert ved fullmakt, totalt 16 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Rushil Kumar Pathak
.

Møtet ble åpnet av Rushil Kumar Pathak.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Rushil Kumar Pathak foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Rushil Kumar Pathak foreslått. Som protokollvitne ble

   Mille Paasche-Aasen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

Det kom frem at budsjettet i innkallingen ikke var riktig versjon. Det ble også presisert at budsjettet for 2024 ikke er basert på en økning i felleskostnader slik det stod på side 13 i innkallingen under «Kommentarer til budsjett for 2024». Det har ikke vært noen økning i felleskostnader per 01.01.2024 (økningen på 30 % var 01.01.2023).

Styrets budsjett for 2024 sendes ut etter generalforsamlingen, fordi budsjettet i innkallingen ikke var oppdatert. I tillegg vil OBOS komme med en begrunnelse for rådet om den store økningen av felleskostnadene for 2023, både sett i lys av spørsmålene som ble stilt på generalforsamlingen i fjor om at utgiftene i budsjettet for 2023 ikke tilsa 30 % økning i inntektene, og sett i lys av at 2023

endte med et overskudd på hele 1200933 uten at det var vedtatt oppsparing til vedlikeholdsfond e.l.

B Disponering av årets resultat
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

Behandling av innkomne forslag og saker

6. **Døråpner/pumpe med automatisk/motorisert åpner i B-oppgang**

   Forslag til vedtak (forslag til vedtak 1):
   Styret installerer døråpner/pumpe med automatisk/motorisert åpner i B-oppgang.

   Styrets innstilling (forslag til vedtak 2):
   Styret støtter forslaget, men ønsker å undersøke dette opp mot krav i forskrifter m.m. og se det opp mot økonomien til borettslaget for øvrig.

   Det ble klargjort at styrets innstilling skulle forstås som et eget forslag til vedtak. Stemmer ble avgitt for enten for vedtak 1 eller 2.

   Vedtak: Styrets innstilling (forslag til vedtak 2)

7. **Informasjonssak: Energimålere**
   Styret informerte om denne saken da flere har meddelt at de mener avregningen er feil. Styret jobber videre med denne saken, både i forhold til tidligere avregninger og i forhold til veien videre.

   En representant fra Techem var til stede i møtet for å gi informasjon om systemet og svare på spørsmål. Informasjon fra Techem:
   - Beboerportal for å se eget forbruk og avregning: beboer.techemadmin.no/login
   - Kundeservice e-post: kundeservice@techem.no
   - Kundeservice telefon: 22 02 14 59

---

8. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Torbjørn Pettersen foreslått.
Ved valg av ekstern styreleder følger det et på forhånd avtalt styrelederhonorar.
Styrelederhonorar for ett år: kr 116 000, utbetales kvartalsvis .
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Bengü Aker Christensen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Christian Frederik Torp foreslått.
Vedtak: Godkjent

C Som styremedlem for 1 år, ble Anders Knut Molander foreslått.
Vedtak: Godkjent

D Som varamedlem 1 for 1 år, ble Nora Dahle Kittelsen foreslått.
Som varamedlem 2 for 1 år, ble Steinar Hernes foreslått.
Som varamedlem 3 for 1 år, ble Norunn Torheim foreslått.
Som varamedlem 4 for 1 år, ble Ola Stene-Johansen foreslått.
Vedtak: Godkjent

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Som valgkomiteen for 1 år, ble Ane Cecilie Havgar Løchting foreslått.
Som valgkomiteen for 1 år, ble Mille Paasche-Aasen foreslått.
Som valgkomiteen for 1 år, ble Øystein Gundersen foreslått.
Vedtak: Godkjent

---

9. Fastsettelse av honorarer

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen fastsetter et honorar til styret (utenom styreleder) på kr 62 800 for 2024–2025.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 20:30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Rushil Kumar Pathak

Fører av protokollen
Navn: Rushil Kumar Pathak

Protokollvitne 1
Navn: Mille Paasche-Aasen



Protokoll fra generalforsamling 2023

Ordinær generalforsamling i Pilestredet Garasjelag AS ble avholdt 14.6.2024 klokken 18.00 i gårdsrommet mellom Pilestredet Park 14 og 15.

Til behandling forelå:

1. Konstituering
A. Valg av møteleder
B. Godkjenning av de stemmeberettigede
C. Valg av en til å føre protokoll og minst én møtedeltaker som protokollvitne
D. Godkjenning av møteinnkallingen

2. Oppsummering av 2023

3. Årsregnskap for 2023

4. Godtgjørelse til styret

5. Forslag

6. Valg av tillitsvalgte
A. Valg av 0–2 styremedlemmer for 2 år
B. Valg av 1–5 varamedlemmer for 1 år

Møtet ble hevet klokken 18.30.

Protokollen følger på de neste sidene og er signert av

Møteleder og protokollfører: Mille Paasche-Aasen /s/

Protokollvitne: Karin Tina Trozelli Collett /s/

1 Konstituering

1A Valg av møteleder

Mille Paasche-Aasen ble foreslått som møteleder.

Vedtak (alminnelig flertallskrav)

Valgt

1B Godkjenning av de stemmeberettigede

Disse aksjeeierne møtte:

- Mille Paasche-Aasen (A-aksje 15 og 49)

- Karin Tina Trozelli Collett (B-aksje 8)
- Christian Fredrik Hansen (B-aksje 34)
- *Ellen Cathrine Rasmussen (B-aksje 10), fullmakt*
- *Vigdis Sætre (B-aksje 22 og 1 (plass 76)), fullmakt*

- Sonja Cao (C-aksje, 12 aksjer), fullmakt

19 av 75 aksjer var representert, fordelt på:

- 2 av 35 A-aksjer,
- 5 av 28 B-aksjer og
- 12 av 12 C-aksjer.

Vedtak (alminnelig flertallskrav)

Godkjent

1C Valg av en til å føre protokoll og minst én møtedeltaker som protokollvitne

Forslag til protokollfører: Mille Paasche-Aasen

Forslag til protokollvitne: Karin Tina Trozelli Collett

Vedtak (alminnelig flertallskrav)

Valgt

1D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen ble innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak (alminnelig flertallskrav)

Godkjent

2 Oppsummering av 2023

Styrets oppsummering ble gjennomgått.

Vedtak

Tatt til orientering.

3 Årsregnskap for 2023

Resultatregnskap, balanse og noter ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Styret foreslo å dekke underskuddet ved overføring fra egenkapital. Dette vil øke udekket tap fra tidligere år.

Vedtak (alminnelig flertallskrav)

Godkjent med 19 stemmer for, 0 stemmer mot.

4 Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 61 846.

Vedtak (alminnelig flertallskrav)

Vedtatt med 19 stemmer for, 0 stemmer mot.

5 Forslag

Det har ikke kommet inn forslag.

6 Valg av tillitsvalgte

1 av de sittende 3 styremedlemmene er på valg. Styret skal i henhold til vedtektene ha 3 til 5 medlemmer (inklusive styreleder).

Varamedlemmer velges alltid for ett år av gangen.

6A Valg av 0–2 styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 2 år ble følgende kandidater foreslått:

- Karin Tina Trozelli Collett

Vedtak (alminnelig flertallskrav)

Valgt

6C Valg av 1–5 varamedlemmer for 1 år

Som varamedlem for 1 år ble følgende kandidat foreslått:

- Erik Anderson

Vedtak (alminnelig flertallskrav)

Valgt

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Hvis Forkjøpsrett skal opprettholdes, Dobbeltklikk.

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Valgkomiteen og dens oppgaver

9-1 Valgkomiteen

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

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

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

9-2 Valgkomiteens oppgaver

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

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

(3) Valgkomiteen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 Møterett

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

Vedtatt på generalforsamling 18. juni 2007, endret på generalforsamling 30.04.2021.

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

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

ANSVAR - OMFANG

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

HOVEDINNGANGER, TRAPPER OG GANGER

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

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

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER

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

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

DYREHOLD

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

RENHOLD AV FELLESAREALER

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

FASADE

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

KILDESORTERING - AVFALL

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

Oppbevar ikke restavfall på balkongen eller i oppgangen.

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

RO OG ORDEN

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

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

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

EGNE BALKONGER/TERRASSER/FORHAGE

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

BOD

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

SYKKELBOD

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

DUGNAD

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

PLIKTER - MISLIGHOLD

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

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

Borettslaget Studio Pilestredet 2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
PILESTREDET PARK 15

Dato: 14.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505653
8310286

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 948

Vi viser til bestilling av 20250214 for PILESTREDET PARK 15.

GNR. 208 BNR. 948

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.09.2005.

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

2184 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

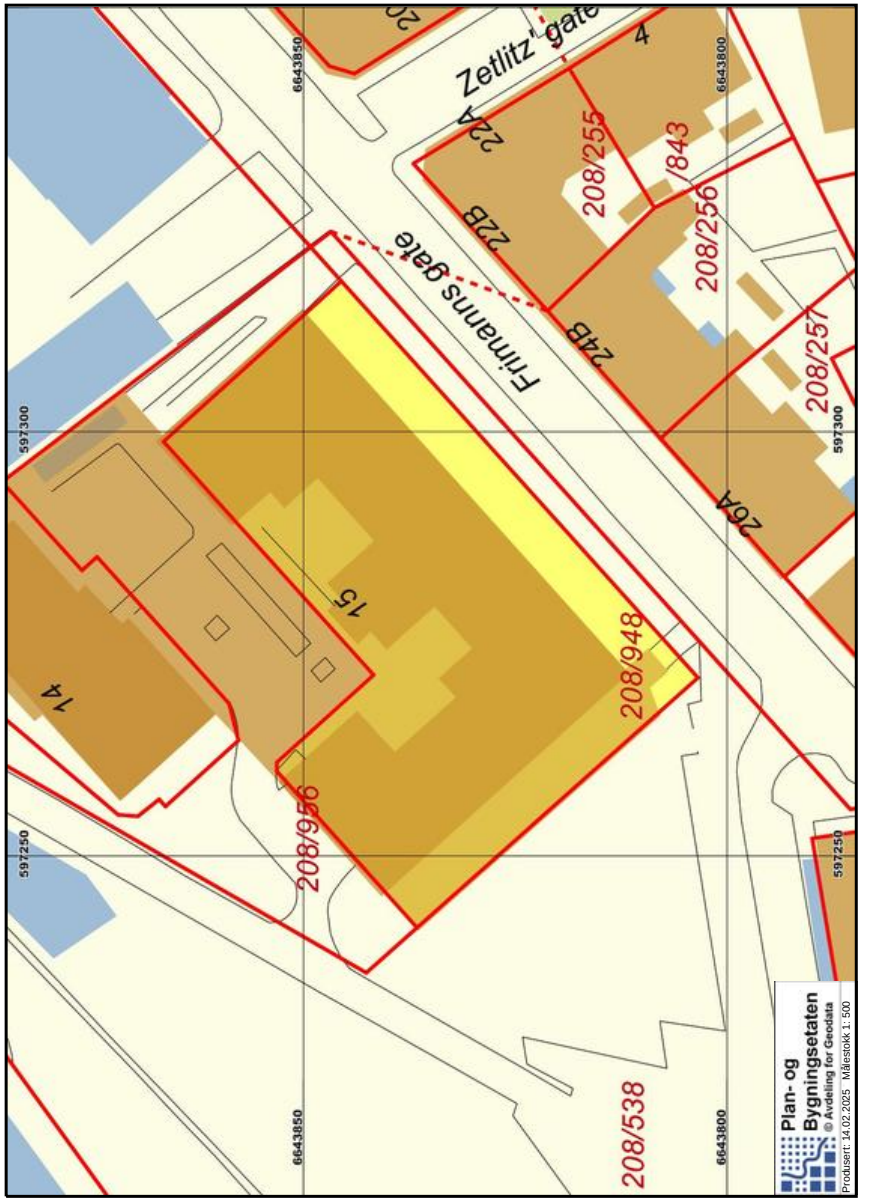
Kristin Tveit
Enhetsleder

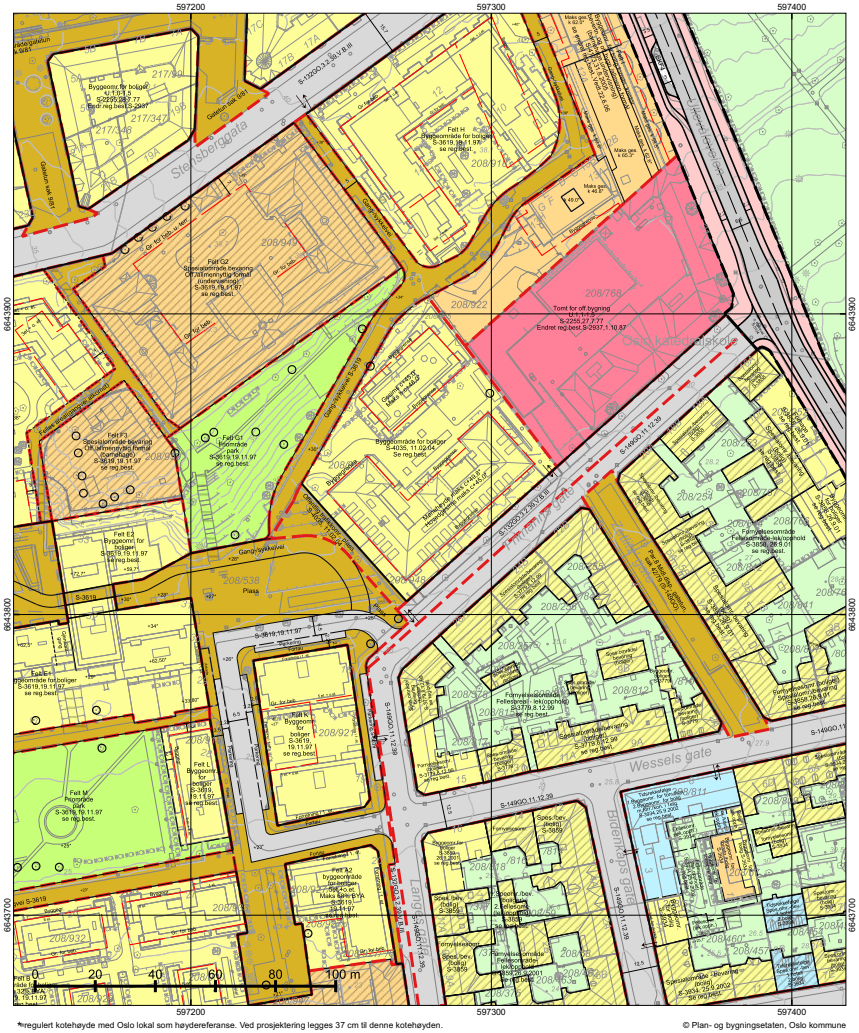
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138502/ 86505653
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: PILESTREDET PARK 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/948

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

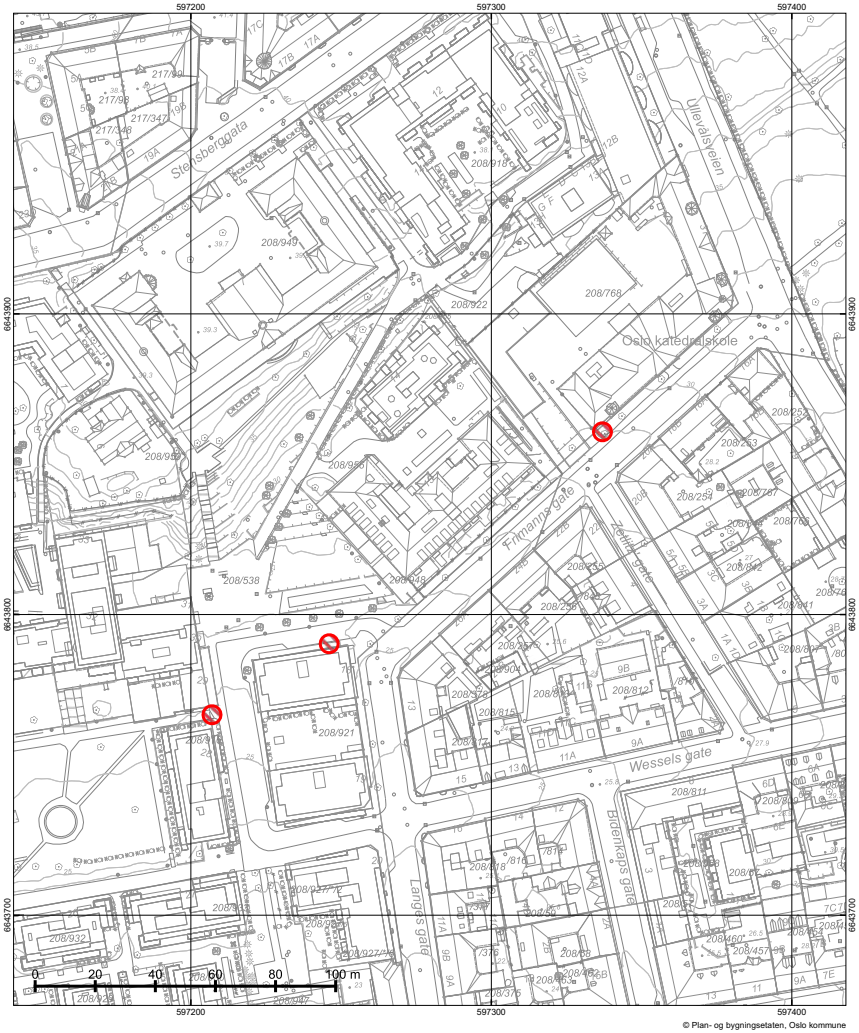
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense

- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

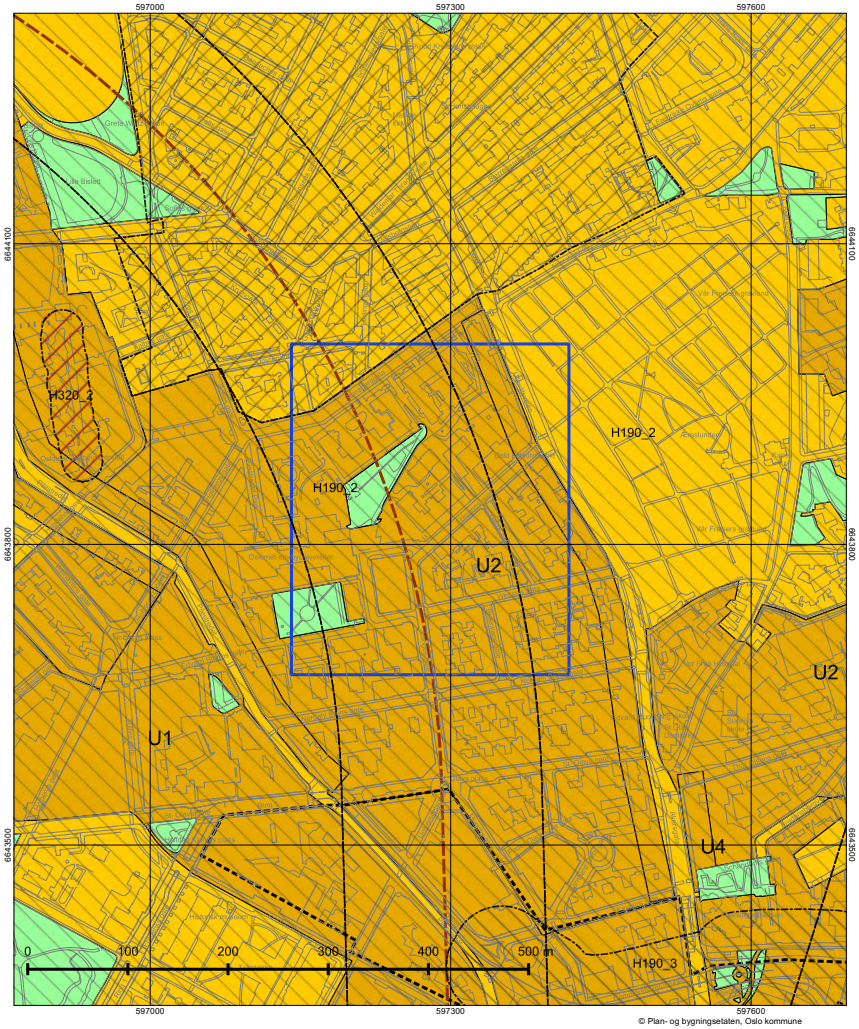
Dato: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138502/ 86505653
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: PILESTREDET PARK 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/948

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138502/86505653
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

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

Oslo

S-4035

Pilestredet 32 - Del av Pilestredet Park, Gnr. 208 Bnr. 538 som omreguleres til bygge-område for boliger og offentlig trafikkomr. (plass).Bydel St. Hanshaugen-Ullevål

Vedtaksdato: 11.02.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200206101
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200206101

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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, PILESTREDET PARK
GNR. 208 BNR. 538

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00235 og datert 28.08.2002.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Offentlig trafikkområde (plass).

§ 3. *Byggeområde*
Innenfor byggegrense tillates bebyggelse med høyder som angitt på reguleringskartet.
Utenfor byggegrense tillates oppført trappehus for garasjekjelleren, sykkelskur samt underjordisk garasjekjeller.
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % -BYA =40 %.
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 6 800 m^2 eksklusiv parkering under terreng/kjeller.

Øverste etasje på nybyggets langsider skal være trukket tilbake og plassert innenfor en vinkel på 75 grader i forhold til hovedgesims. Øverste etasje skal ha et areal på maksimalt 80 % av bebygget areal (BYA) for nybygget. Det tillates innpasset takterrasser.

Balkonger på maksimalt 7 m^2 tillates trukket inntil 2,0 m ut fra fasade fra 2. etasje og opp.

For planområdet som helhet skal maksimalt 40 % av leilighetene være 2-roms, og minst 20 % av leilighetene skal være 4-roms eller større. Ingen leiligheter skal være ensidig orientert mot nord eller nord/øst.

§ 4. *Utforming*
Det legges vekt på at bebyggelsen innenfor området samlet utgjør en arkitektonisk helhetlig løsning.

Det skal søkes et samspill mellom gammel og ny bebyggelse i utformingen av nybyggets fasader og materialbruk.

Ombygging av det eksisterende Øyebygget skal skje med vekt på sikring av gatefasader og bygningens hovedstruktur. Tilbygg mot gårdsrommet tillates revet. Gatefasadene tillates ombygget med franske balkonger og/eller mindre balkonger der fasadens horisontale bånd korresponderer med gulvnivået. I gatefasadenes sokkel tillates vinduene utvidet i underkant, og med enkelte utganger til privat uteplass for boligene.

I takflatene tillates innfelte arker med pulttak, takvinduer i takets skråflate. Takterrasser mot gårdsrom kan vurderes i byggesaksbehandlingen i henhold til intensjonene i denne paragraf. Alle vinduer, arker og terrasser i takflaten skal korrespondere med rytmen på vinduene i fasaden for øvrig. Bredden på takvinduer og arker skal ikke overstige bredden til de underliggende vinduene i fasaden.

Generell rehabilitering og ombygging skal utføres på en slik måte at anleggets kvaliteter bevares. Nye inngrep bør holdes til et minimum, være sekundære og inneholde løsninger med høy arkitektonisk kvalitet.

Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygning, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, panel, takstein og andre bygningselementer, har tiltakshaver ansvar for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng.

Mot gårdsrommet tillates mindre tilbygg/påbygg som kan forbedre inngangsforholdene.

§ 5. *Utomhusplan*
Samtidig med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan. Planen skal vise sammenhengen med de offentlige utomhusarealene for hele Pilestredet Park. Opparbeidelsen av utomhusarealene skal ferdigstilles før ferdigattest utstedes.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

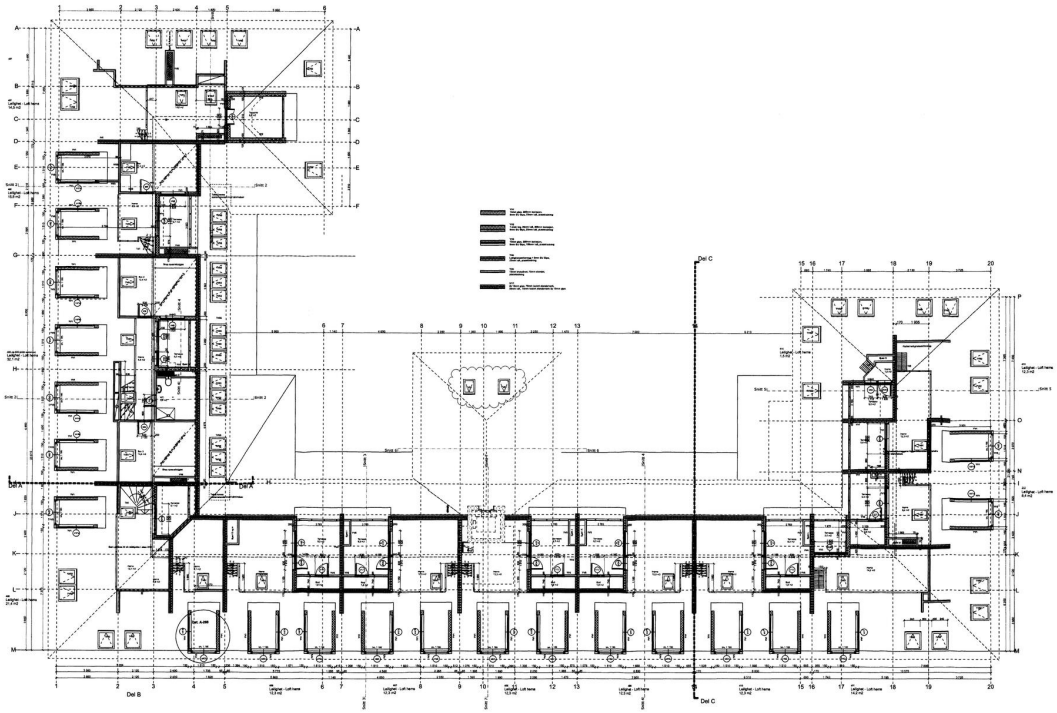
Eksisterende trær skal i størst mulig grad tas vare på.

§ 6. *Avkjørsel, parkering*
Avkjørsel skal skje til Frimanns gate som vist med piler på plankartet. Det skal være tilgjengelighet for bevegelseshemmede mellom gårdsplass og parkeringskjeller.

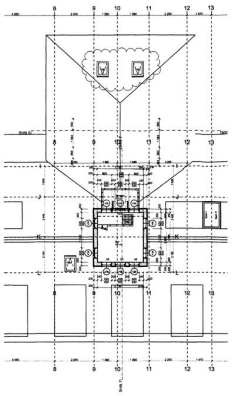
Parkering for biler og sykler skal anordnes under terreng etter følgende parkeringsnorm:

2-roms leiligheter:	0,5 plasser
3-roms leiligheter:	0,6 plasser
4-roms leiligheter eller større:	0,7 plasser

Minimum 5 % av plassene skal være tilgjengelig for bevegelseshemmede.
10 % av ovenstående sykkelplasser kan anordnes på terreng for besøkende.
Det kan tillates innpasset garasjeanlegg for nabobebyggelse.



ØK Plan Loftetasje
Hems_1

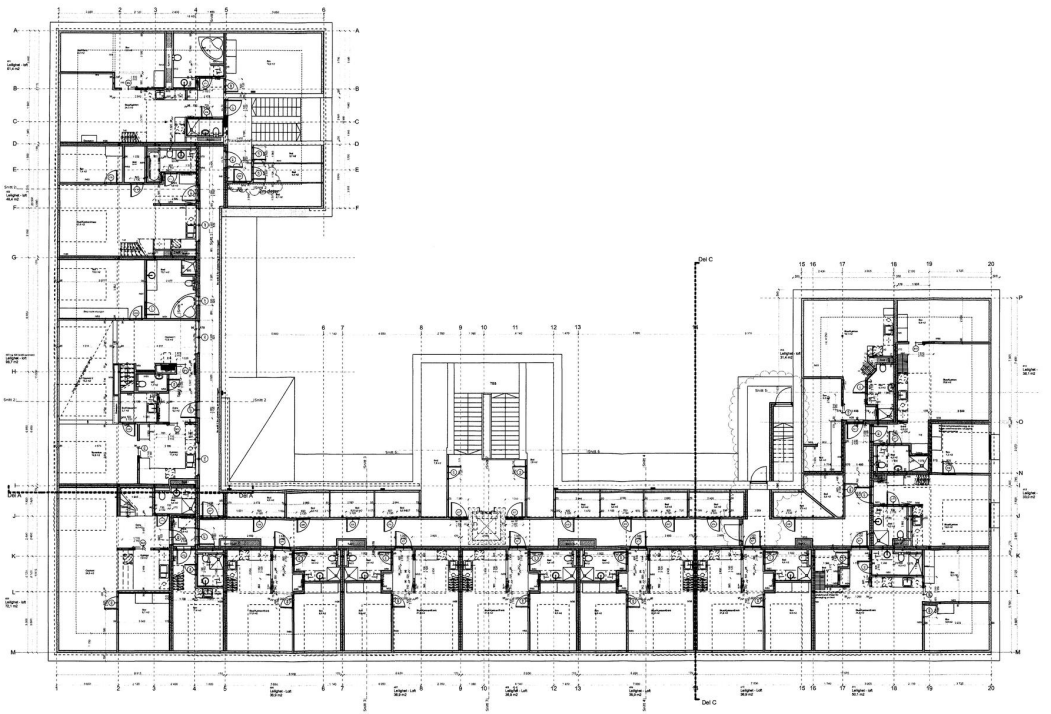


ØK Plan Loftetasje
Hems_2

Prosjektnummer		Målestokk	Målestokk	Målenhet	Dato		
2004.118	**PILESTREDET P J/ ØYEKL. BRUKSENDRING**	**PLAN Loftetasje Hems 1 og 2**	1 : 100	1 : 100	mm	15.12.2005	ARK

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligt. 8A 0577 OSLO
Tlf.: 23244500 Fax: 22680133
E-post: post@enerhaugen.com

MOTTATT
8 DES. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



ØK Plan Loftetasje

Prosjektnummer			Målestokk	Målestokk	Målenhet	Dato		
2004.118	**PILESTREDET P J/ ØYEKL. BRUKSENDRING**	**PLAN Loftetasje**	1 : 100	1 : 100	mm	15.12.2005	ARK	Eriksen Arkitektkontor AS

Sørligt. 8A 0577 OSLO
Tlf.: 21244500 Fax: 22680122
E-post: post@eriksen.com

MOTTATT
8 A DES. 2006
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

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

Dato: 23 NOV. 2007

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

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

FERDIGATTEST - PILESTREDET 32

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Utomhusplanen for tiltaket er felles med tiltaket med saksnummer 200407437, og er ivaretatt i den saken med nødvendig dokumentasjon.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
Avdelingsenhetsleder

Vibeke Arnesen
saksbehandler

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

Skatteetaten

Dato
14.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 988 802 670 Andelsnr 53

Eiendommens adresse:

Pilestredet Park 15, 0176 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 316 566
Som sekundærbolig:	kr 5 266 264

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Pilestredet Park 15

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 480 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	10 min 0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	14 min 1 km
IIa skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	14 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	13 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	24 min 1.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skol...	7 min

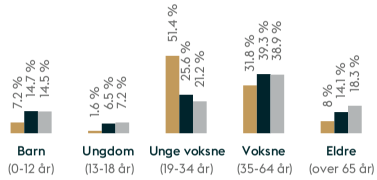
Offentlig transport

Stensberggata Linje 37	4 min 0.3 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	6 min 0.5 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

Barnehager

Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Frøbemanning	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb...	1 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

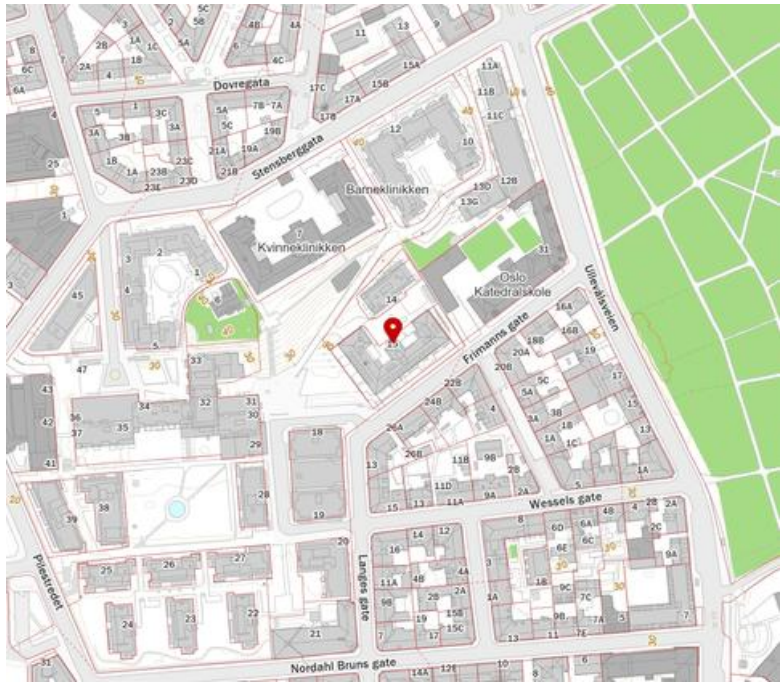
Sport

Oslo katedralskole	4 min
Lille bislett	8 min
Treningshuset	7 min
SiO Athletica Centrum	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0004/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Pilestredet park 15 0176 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 948 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no