

Pilestredet Park 15



Velkommen til

Pilestredet Park 15



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

Pilestredet Park/St. Hanshaugen

Rålekker 2-roms m/takhøyde på 3,9 m, med 2 hemser og 49 kvm gulvareal | Kjøkken 2021 |

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	17 244,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	5 008 624,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 001,-
BRA-i	33 kvm
Totalt BRA	38 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1915

Ansvarlig megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Pilestredet Park 15 - En rålekker 2-roms i et attraktivt område!

- Leiligheten byr på en imponerende takhøyde på 3,9 meter, store vindusflater og gulvareal på 49 kvm. Boligen ligger i den ærverdige, tidligere øyeklinikken i Pilestredet Park, som i 05/06 ble omgjort til boliger. Hele leiligheten holder en gjennomgående høy standard, med flere oppgraderinger de siste årene.

- Beliggenheten gir umiddelbar nærhet til kollektivtransport, butikker, restauranter og grøntområder som St. Hanshaugen.

- Moderne og tidsriktige farge- og materialvalg
- Arealeffektiv planløsning med 2 hemser
- Gjennomgående og lys planløsning
- Generøs takhøyde på 3,9 meter
- Vannbåren varme i alle rom
- Balansert ventilasjon
- Nytt kjøkken i 2021
- 49 kvm gulvareal
- Heis

Arealer og innhold

BRA-i:	33 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	38 kvm

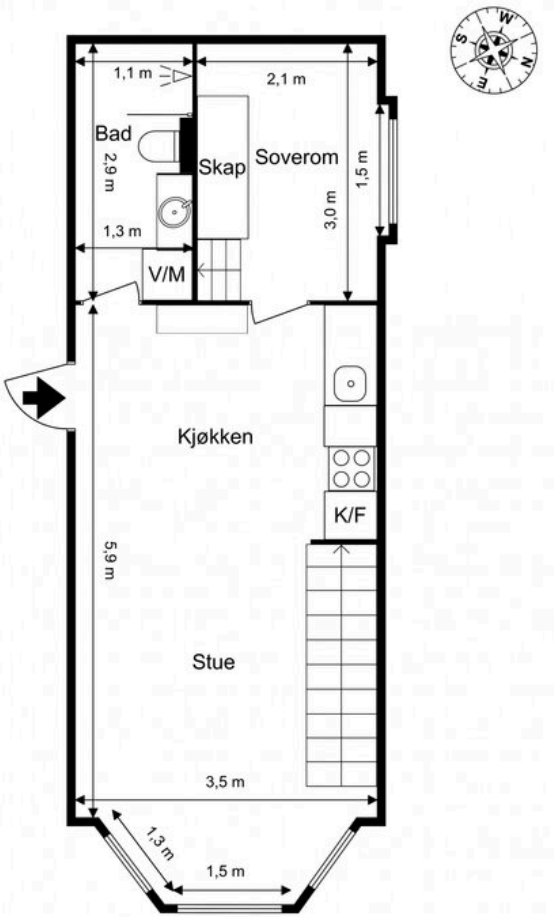
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Stue/kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 33 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Pilestredet park 15A, 0176 Oslo

2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet


























ULTRAVOX


SAMSUNG


18.32







Informasjon

Pilestredet Park 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0203/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Pilestredet Park 15, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 948 i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Studio Pilestredet 2 Borettslaget, org.nr. 988802670

Selger
Sondre Lien Julsrud

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
17 244,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 007 244,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 008 624,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 017 924,- (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
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 38 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Stue/kjøkken, bad og soverom

Total BRA: 33 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Gitterløsning. Areal for hems er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (lav takhøyde under 1,90m).
Gulvareal på hems over soverommet er på ca. 6m².
Gulvareal på hems over stue er på ca. 10m².
Takhøyder måles til ca.: Bad: 2,14m Soverom: 3,96-3,69m Hems over soverom: 1,65m Hems over stue: 1,74m Stue: 3,93m

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Kjøkken, bad, stue, soverom.

Standard

Velkommen inn!
En flott spilevegg skiller inngangspartiet fra stue og kjøkken. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Ved inngangsdøren finner du også sikringsskap og porttelefon.

Stue:
Lys og trivelig stue med en imponerende takhøyde på 3,9 meter og store vindusflater som sikrer godt med naturlig lys. Rommet har en hyggelig atmosfære og god plass til sofa, spisebord og øvrige møbler. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Fra stuen er det adkomst til en praktisk hems med et gulvareal på ca. 10 m². Hemsen kan fint innredes med sofa, TV-møbler eller seng. En lekker spilevegg bidrar til rommets særpreg. Overflatene ble nymalt i 2025, og i 2021 ble det installert ny ventilator med smarte funksjoner.

Kjøkken:
Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen, noe som gir en luftig og moderne atmosfære. Det har en praktisk og funksjonell utforming med godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er nytt i 2021 og har stilren innredning fra IKEA med mørke fronter og benkeplate i finér. Det er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og kullfiltervifte over stekesonen.

Bad:
Romslig bad med tidløse fliser, behagelig gulvvarme og downlights i himlingen. Innredet med servantbolle, speil, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet er tilkoblet mekanisk ventilasjon.

Badet stammer fra ombygningen i 2005/2006, og ble i 2021 oppgradert med nytt dusjsett, dusjdører, baderomsvifte, servant og blandebatteri. Det ble også etablert en plassbygd løsning for servantbenk og vaskemaskin.

Soverom:
Hyggelig soverom med god takhøyde og store vindusflater. Rommet er effektivt utnyttet med en romslig skyvedørsgarderobe. Gulvet har behagelig gulvvarme.

Over garderobeskapet finnes en praktisk hems med et gulvareal på ca. 6 m^2, hvor det er plass til dobbeltseng.

Det er to adkomster til hemsen. I 2021 ble det bygget en ny, praktisk hylle- og trappeløsning med oppbevaringsplass. Denne er konstruert over den originale stige-/trappeløsningen, som fortsatt er i bruk på motsatt side av hemsen.

Innvendige overflater:
3-stavs eikeparkett på gulv, og tre- og laminatgulv på hemsene. Veggene har malte overflater, og himlingen består av malte plater. Det er downlights i taket på kjøkken og bad. Trapp og rekkverk er i stål, med trinn belagt med eik.

Parkering

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

Pilestredet park har en egen garasje hvor det med jevne mellomrom kommer garasjeplass for salg og utleie.

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

Modernisering og påkostninger

2018: Bygging av spilevegg med knagger, skohylle og sittebenk.
2020: Oppussing av bad. Byttet dusjsett, dusjdør, baderomsvifte servant og blandebatteri, samt plassbygd løsning for servantbenk og vaskemaskin.
2020: Maling av rekkverk.
2020: Bygging av hylle/trappeløsning til hems på soverom. Hylle/trapp er bygget over original stige-/trappeløsning (identisk med tilgang på hemsens andre side).
2021: Nytt kjøkken og hvitevarer (oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn), samt ny belysning kjøkken (Smart LED-list fra Philips Hue og sort pendellampe) til fordel til eksisterende downlights. Opplegg og bryter til tidligere spotter er bevart.
2021: Installasjon av ny ventilator med smarte funksjoner på hems, gjennomført av Solheim & Larsen Klima AS. Eldre ventilator var bygget inn bak gipsvegg, som ble revet og erstattet med spileveggsplater.
2025: Sparkling og maling av tak og vegger på hems.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet dusjvegger og installert nytt dusjsett. Plassbygget ny baderomshylle/benkeplate til servant og vaskemaskin. Servant og blandebatteri

ble også byttet. Baderomsvifte ble oppgradert til PAX-vifte.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, kun det overnevnte arbeidet ble gjennomført.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei, til min kjennskap ble badet bygget i forbindelse med OBOS' oppussing av bygget og inndeling i 2005/2006. Dokumentasjonen for dette er ikke tilgjengelig for meg.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestilt arbeid for utbedring av kontroll av gulvvarme fra Inva Engineering. Arbeidet gjennomføres i kommende uker.

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, ikke utover OBOS' rehabilitering av bygget og etablering av leiligheter i tidlig på 2000-tallet.

Feil og mangler
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja, det har vært feil ved aktuatorer i leilighetens styring av gulvvarme. Det er bestilt utbedret fra Inva Engineering AS og vil gjennomføres i de nærmeste ukene.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025 (under utarbeidelse).

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? I prospektet for salg av leiligheten i 2018.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja, mottatt nabovarsel om Ring 1-oppgraderingen Hammersborgtunnelen og Vaterlandstunnelen, om omdirigering av trafikk via Nordal Bruhns gate frem til ferdigstilling sommeren 2027.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, det er varslet overgang fra standardavregning basert på kvadratmeter for varme/varmt vann, til månedlige målinger av OBOS og EchoGuard fra 1. oktober. Dette vil dog trolig heller føre til en reduksjon enn en økning.

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

Ja, et av de mindre øverste vinduene på soverom har siden kjøp i 2018 vært noe ustabilt ved åpning, og er derfor blitt beholdt lukket. Gitt de ellers store vinduene, er dette blitt ansett som uproblematisk, men kan være greit for kjøper å være klar over.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

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

Byggemåte:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med hems over stue/soverom + kjeller. Nytt kjøkken fra 2020 og bad fra 2005/06. Malt overflater og satt opp spilevegg i kjøkken i 2018. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca. 3,96-3,69m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,14m i bad. Leiligheten ventileres med balansert ventilasjon. Vinduer med 2-lags glass.Innerdører av type fyllingsdører. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak/valmtak, og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken - Avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke
standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger:
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.
Anbefalte tiltak: Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak for manglende avrenning.
Eventuelt innhente dokumentasjon på annen løsning.

Våtrom: Bad - Overflater:
Dørblad er ikke tildekket med fuktbestandig materialet i underkant.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.
Det registreres utett/misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.
Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.
Anbefalte tiltak: Misfarget/utett fugemasse i overgang gulv/vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn

med situasjonen
anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon. Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Anbefalte tiltak: På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak: Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt.
Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende
konstruksjon.

Øvrig: Parkettgulv:
Bruksslitasje, nedbyning av parkettgulv ved oppvaskmaskin i kjøkken som tilsier behov for tiltak.
Anbefalte tiltak: Utbedring/utskiftning av parkettgulv anbefales.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Trapp:
Da hems ikke er et måleverdig areal er det ikke krav til rekkverk/håndløper etter TEK 17.

Elektrisk:
Merknad: Eier opplyser om at spotter i himling på den ene siden av kjøkkenet ikke er tilkoblet, men dette
kan enkelt ordnes om ønskelig. Det vil dog medføre en mindre estetisk løsning en gjeldende, da det er montert opp lyslist med deksel over kjøkken der original trafo var plassert.
Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2025 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende hvitevarer følger med: Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og platetopp.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin på bad.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren varme i kombinasjon med radiatorer og gulvvarme.

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

Felles varmtvann i borettslaget.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket for 2024 var på 4350 kWh.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 001,- pr. mnd.

Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 06.10.25 utgjør kr. 3.001,- pr md.

Herav:

- Á-konto varme/v-vann: 983,-
- Felleskostnader: 1.819,-
- Hybridfiber Telia: 199,-

Felleskostnadene inkluderer: Fiber, a-konto oppvarming og varmtvann, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 006 483,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 025 931,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Studio Pilestredet 2.

Styret valgte Telia til å etablere nytt bedre bredbånd i juni 2024.

Styret besluttet derfor i 2024 å bytte leverandør av energimåling og å utbedre alle feilmonterte følere og å installere avstengningsmuligheter i alle leiligheter. Frøland Rør AS vil utbedre feilmonterte følere og EcoGuard vil starte måleravlesninger fra april 2025.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 17 244,-pr. 06.10.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207769347
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 1 551 542,00
Innfrielsesdato: 30.10.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207784427
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 10 729 294,00
Innfrielsesdato: 30.06.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207769347
Restsaldo: 17 244,29
Kapitalkostnader: 146,83

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207784427
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Borettslaget har avtale om IN ordning. Andelen har nedbetalt sin andel av fellesgjelden.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 047,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 2 077 455,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 434 699,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 565903

Tomt

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

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. 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

Eiendommen ligger i et meget sentralt og populært boligområde i Pilestredet Park, ved St. Hanshaugen som tilhører indre by i Oslo. Bydelen fremstår som urban med nærhet til handlegater, shoppingsentre, uteliv, utdanningstilbud, teater, og god offentlig kommunikasjon.

Området har også nærhet til flotte grøntområder som blant annet St. Hanshaugen, Stensparken og Slottsparken, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det er også kort vei til Tjuvholmen (ca. 15 min gange), Frognerparken (ca. 20 min gange) med populære Frognerbadet og Vigelandsparken.

I nærområdet finnes blant annet fotballbane, lekeplass, svømmehall, tennisanlegg, og diverse treningssentrene. Av severdigheter og kulturelle tilbud anbefales Det norske teater, Det nye teater, Nasjonalteateret, Nasjonalgalleriet, Historisk museum og Operaen, som alle ligger i gangavstand.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Extra, Kiwi og Bunnpris. Røtter og Gutta på haugen tilbyr eksotiske matvarer med høy kvalitet. Det er også et godt utvalg av forretninger og servicetilbud i nærmiljøet. Populære Mathallen og Vulkan ligger ca. 750 meter fra boligen.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til noen av hovedstadens mest attraktive handlegater og shoppingsentre som blant annet Bogstadveien og Hegdehaugsveien (ca. 10 min gange). Det er også umiddelbar nærhet til spisesteder i Ullevålsveien og på Bislett, samt kort vei til steder som Grünerløkka, Grønland, Oslo City, Byporten, Aker Brygge og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane, tog og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass er Holbergs plass og ligger ca. 280 m fra boligen. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Taxiholdeplass er like i nærheten.

Eiendommen har gangavstand til Bolteløkka barneskole og Ila barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, som blant annet Oslo Katedralskole, Munch videregående skole og Oslo kristelig gymnasium. I tillegg ligger Steinerskolen og St. Sunniva i nærheten. Det er også et godt utvalg av private og kommunale barnehager. Både Universitetet og Høgskolen i Oslo og Akershus, ligger like i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Bruksendring sykehus til bolig på eiendommen datert 23.11.2007.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-4035. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Ring 1-oppgraderingen Hammersborgtunnelen og Vaterlandstunnelen.
Statens vegvesen oppgraderer og gjør tunnelene i Oslo tryggere slik at de møter nye krav i Tunnelsikkerhetsforskriften. Nå pågår arbeidet med Hammersborgtunnelen og Vaterlandstunnelen, og Ring 1 er stengt frem til sommeren 2027

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

Pågående plansaker i området:
Akersbakken 32 m.fl. - Vår frelsers gravlund - Utarbeidelse av planforslag
Saksnr: 202552435
Hensikten er å sikre Vår Frelsers gravlund og kapell som kulturmiljø gjennom bevaringsbestemmelser, samt tilrettelegge for drifts- og administrasjonslokaler for Gravplassetaten og Kirkelig fellesråd i Oslo. Planinitiativet legger opp til opprydning og forskjønning av driftsarealene, bedre integrering av driftsfunksjoner uten overflateparkering, og etablering av nye møteplasser og utadrettede funksjoner som kan styrke gravlundens rolle som nasjonal æreskirkegård, byrom og destinasjon for besøkende og nærområdet.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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
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
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

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

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

26.09.2007 - Dokumentnr: 766254 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:508 Bnr:16
Registrert på nytt pga feilreg som pengeheftelse.

Gjelder opprinnelig dagboknr 614287/2006.
Bruksrett til parkering og boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved

å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 35 050,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 948,- 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. 3 625,-.

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 11. oktober 2025

Ansvarlig megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Pilestredet Park 15

Pilestredet Park 15

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 490 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
IIa skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skol...	5 min

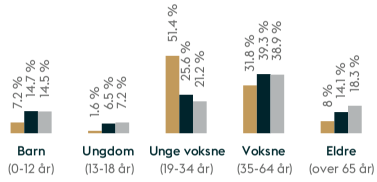
Offentlig transport

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

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Frøbemanning	4 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

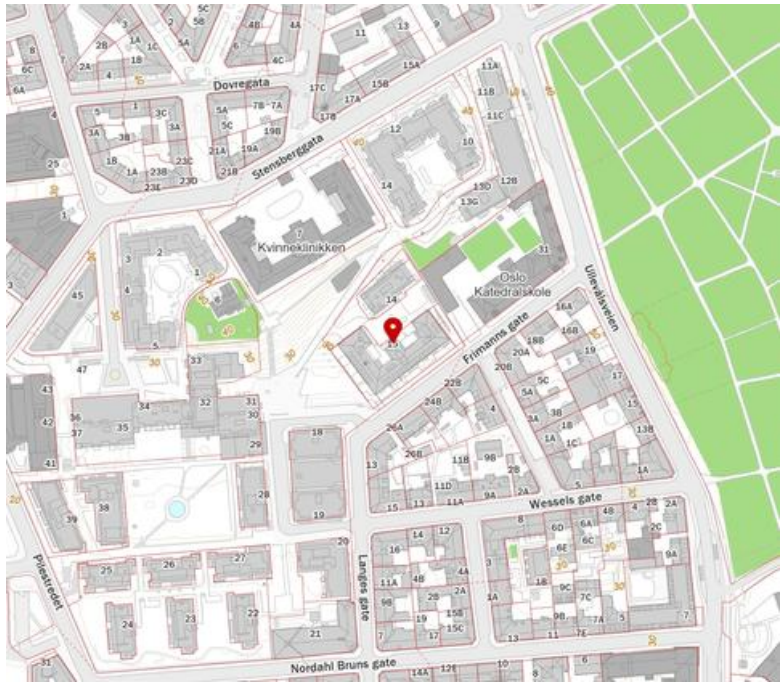
Sport

Oslo katedralskole	2 min
Stadion Sunniva	7 min
Treningshuset	6 min
SiO Athletica Centrum	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Pilestredet park 15A
0176 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1915
BRA: 38 m^2
BRA-i: 33 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	6	0	4

Supertakst

GNR: 208 BNR: 948 ANR: 17

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Pilestredet park 15A
0176 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36399

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Vannrør i eksisterende bygg er skiftet i forbindelse med renovering av bygget i 2005/06.
Fordelerskap er plassert i soverom i skap.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak for manglende avrenning.
Eventuelt innhente dokumentasjon på annen løsning.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Dørblad er ikke tildekket med fuktbestandig materialet i underkant.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.
Det registreres utett/misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Beskrivelse:
Badet er fra 2005/06 i forbindelse med renovering av bygget.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget/utett fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2005/06.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

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

TG1:
Mindre kosmetiske skader på innredningen ved servantbolle.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Øvrig: Parkettgulv

Oppsummering

TG2:
Bruksslitasje, nedbyning av parkettgulv ved oppvaskmaskin i kjøkken som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskiftning av parkettgulv anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Trapp

Oppsummering

Da hems ikke er et måleverdig areal er det ikke krav til rekkverk/håndløper etter TEK 17.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Merknad: Eier opplyser om at spotter i himling på den ene siden av kjøkkenet ikke er tilkoblet, men dette kan enkelt ordnes om ønskelig. Det vil dog medføre en mindre estetisk løsning en gjeldende, da det er montert opp lyslist med deksel over kjøkken der original trafo var plassert.

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

Varmesentral

Oppsummering

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.10.2025

Rapportdato
9.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sondre Lien Julsrud**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Pilestredet park 15A, 0176 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **208** Bruksnr: **948** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **17** Leilighetsnr: **H0216**

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

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med hems over stue/soverom + kjeller. Nytt kjøkken fra 2021 og bad fra 2005/06. Malt overflater og satt opp spilevegg i kjøkken i 2018. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,96-3,69m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,14m i bad. Leiligheten ventileres med balansert ventilasjon.
Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører av type fyllingsdører. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak/valmtak, og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Utbedring av styring for vannbåren varme. Utført av Inva Engineering AS.	Ja
2021	Balansert ventilasjon utført av Solheim & Larsen Klima AS (SLK.	Ja
2021	Nytt IKEA kjøkken.	Nei
2020	Bad: Ny innredning, armatur, servantbolle, dusjvegg, ny el- vifte og hånd/regndusj.	Nei
2020	Trapp til hems.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	33	33	0	0	0
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**38**	**33**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	33	33	0	Kjøkken, bad, stue, soverom.	
Totalt m²	**33**	**33**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Gitterløsning.
Areal for hems er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (lav takhøyde under 1,90m).
Gulvareal på hems over soverommet er på ca 6m².
Gulvareal på hems over stue er på ca 10m².

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og innerdører er fra 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

TG1:
Bruksmerker på entredør.

Beskrivelse:
Vinduer og innerdører er fra 2005.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

TG1:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

TG1:
Normal slitegrad på innredning.

Merknad:
Det anbefales å montere komfyrvakt ved en eventuell tørrkoking. Det forutsetter også at det elektriske anlegget er montert etter gjeldende krav.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper.
Eier opplyser at eksisterende koblingspunkter til el/vann og avløp er benyttet.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2021 og type IKEA. I den forbindelse ble det også satt inn nye hvitevarer (eiers opplysning).
3-stavs eikeparkett på gulv. Malt overflate på vegger. Spilevegg mellom stue/kjøkken. Malte plater og downlights i himling. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av finér med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Celeste. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Sikringsskap. Oppheng for klær.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

TG2:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: Bad: 2,14m Soverom: 3,96-3,69m Hems over soverom: 1,65m Hems over stue: 1,74m Stue: 3,93m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i hems via felles anlegg og i kjøkken.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat fra 2025.	

6.5 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av trapp	**TG-IU**
Da hems ikke er et måleverdig areal er det ikke krav til rekkverk/håndløper etter TEK 17.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Avløpsrør i eksisterende bygg er skiftet i forbindelse med renovering av bygget i 2005/06.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
TG1: Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Avløpsrør i eksisterende bygg er skiftet i forbindelse med renovering av bygget i 2005/06. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Vannrør i eksisterende bygg er skiftet i forbindelse med renovering av bygget i 2005/06.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
TG2: Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. Beskrivelse: Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Vannrør i eksisterende bygg er skiftet i forbindelse med renovering av bygget i 2005/06. Fordelerskap er plassert i soverom i skap. Stoppekran er plassert i fordelerskap. Stoppekran fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak for manglende avrenning. Eventuelt innhente dokumentasjon på annen løsning.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i vegg mot bad.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — **TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Merknad: Eier opplyser om at spotter i himling på den ene siden av kjøkkenet ikke er tilkoblet, men dette kan enkelt ordnes om ønskelig. Det vil dog medføre en mindre estetisk løsning en gjeldende, da det er montert opp lyslist med deksel over kjøkken der original trafo var plassert.

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Utbedring av styring for vannbåren varme. Utført av Inva Engineering AS.
Anlegget ble nytt i 2005/06 i forbindelse med renovering av bygget.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — **TG-1**

TG1:
Ingen unormale avvik på vannbåren varme i leiligheten på befaringstidspunktet.

Merknad: Eier opplyser at ansvaret for vedlikehold av radiatorer i boligen gjelder eier selv, mens anlegget utenfor boligen har styret ansvaret for.

Beskrivelse:
Utbedring av styring for vannbåren varme. Utført av Inva Engineering AS.
Anlegget ble nytt i 2005/06 i forbindelse med renovering av bygget.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — **TG-IU**

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

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-IU**

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

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Balansert ventilasjon utført av Solheim & Larsen Klima AS (SLK i 2021.
Resterende anlegg er fra 2005/06.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

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

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

TG1:
Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra bad.

Beskrivelse:
Kontrollpanel for ventilator er montert på utsiden av vegg i hems (over stue), som har flere smarte funksjoner (sommernattkjøling, timerfunksjoner, og lignende). Veggen foran ventilator er todelt og kun dekket med enkel spileveggsplate. Man kan få adgang til selve ventilator ved å skru ut fire treskruer og fjerne frontplate.
Ikke mulig for adkomst til filter i boenheten da dette er felles.
Balansert ventilasjon utført av Solheim & Larsen Klima AS (SLK i 2021.
Resterende anlegg er fra 2005/06.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 19,5x19,5 og flis på vegger 23x33,5. Malt overflate og downlights i himling. Servantbolle med ettgreps armatur fra Gustavsberg med finér plater som servantskap. Hånd og regndusj. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbar dusjdør, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra 2005/06 i forbindelse med renovering av bygget.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Dørblad er ikke tildekket med fuktbestandig materialet i underkant.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.
Det registreres utett/misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Beskrivelse:
Badet er fra 2005/06 i forbindelse med renovering av bygget.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget/utett fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2005/06.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

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

TG1:
Mindre kosmetiske skader på innredningen ved servantbolle.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom (under trapp) mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Øvrig: Parkettgulv

Beskrivelse

Bruksslitasje, nedbyning av parkettgulv ved oppvaskmaskin i kjøkken som tilsier behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig — **TG-2**

TG2:
Bruksslitasje, nedbyning av parkettgulv ved oppvaskmaskin i kjøkken som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskiftning av parkettgulv anbefales.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

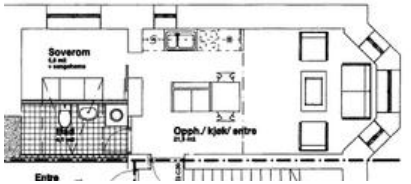
6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Julsrud, Sondre Lien	9578-5992-4-2995775	2025-10-08 20:48:23

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
8. okt. 2025

Oppdragsnummer
34-0203/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet park 15, 0176 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Sondre Lien Julsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. juli 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet dusjvegger og installert nytt dusjsett. Plassbygget ny baderomshylle/benkeplate til servant og vaskemaskin. Servant og blandebatteri ble også byttet. Baderomsvifte ble oppgradert til PAX-vifte.

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

Eventuell kommentar: Kun det overnevnte arbeidet ble gjennomført.

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

Nei

Eventuell kommentar: Til min kjenneskap ble badet ble bygget i forbindelse med OBOS' oppussing av bygget og inndeling i 2005/2006. Dokumentasjonen for dette er ikke tilgjengelig for meg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestilt arbeid for utbedring av kontroll av gulvvarme fra Inva Engineering. Arbeidet gjennomføres i kommende uker.

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

Eventuell kommentar: Ikke utover OBOS' rehabilitering av bygget og etablering av leiligheter i tidlig på 2000-tallet.

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?

Ja

Beskriv: Det har vært feil ved aktuatorer i leilighetens styring av gulvvarme. Det er bestilt utbedret fra Inva Engineering AS og vil gjennomføres i de nærmeste ukene.

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025 (under utarbeidelse).

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? I prospektet for salg av leiligheten i 2018.

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

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

Beskriv: Ja, mottatt nabovarsel om Ring 1-oppgraderingen Hammersborgtunnelen og Vaterlandstunnelen, om omdirigering av trafikk via Nordal Bruhns gate frem til ferdigstilling sommeren 2027.

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?
Ja

Beskriv: Ja, det er varslet overgang fra standardavregning basert på kvadratmeter for varme/varmt vann, til månedlige målinger av OBOS og EchoGuard fra 1. oktober. Dette vil dog trolig heller føre til en reduksjon enn en økning.

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?
Ja

Beskriv: Et av de mindre øverste vinduene på soverom har siden kjøp i 2018 vært noe ustabilt ved åpning, og er derfor blitt beholdt lukket. Gitt de ellers store vinduene, er dette blitt ansett som uproblematisk, men kan være greit for kjøper å være klar over.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0203/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Julsrud, Sondre Lien	**2025-10-08**

Identifikasjon

bankID Julsrud, Sondre Lien

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0203/25 . Vår ref.: 5654-1-17 Dato: 06.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Studio Pilestredet 2
Organisasjonsnr:	988802670
Andelseier:	Julsrud, Sondre
Medeier:	
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Pilestredet Park 15, 0176 OSLO
Andelsnummer:	17
Gnr.	208
Bnr.	948
Borettsinnskudd:	Kr. 377 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565903.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte andelseiere har garasjeplass i Pilestredet Garasjelag AS. Dette er et eget garasjelag som ligger under gårdsplassen. Halvårlige fellesutgifter er kr 1.700,-. Det må sendes særskilt melding til forretningsfører dersom garasjen selges sammen med boligen. Vi forutsetter at megler innhenter transportfullmakt fra selger. Det påløper gebyr ""Garasjer, inkl. dokumentbehandling"" i hht. prisliste til forretningsfører ved overdragelse av garasjen, samt kr. 1 025,- (per 2022) til Pilestredet Garasjelag AS for arbeid med opprettelse og inngåelse av leieavtale.
- Boligsselskapet har avregning hos EcoGuard, avtalen gjelder fra 01.10.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207769347
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	1 551 542,00
Innfrielsesdato:	30.10.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207784427
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	10 729 294,00
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: 3 001,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
a-konto varme/v-vann	983,00	
Lån nr: 9820778442; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820778442; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	1 819,00	
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:	194,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 091,-
Annen formue:	13 047,-
Gjeld:	17 827,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207769347
Restsaldo:	17 244,29
Kapitalkostnader:	146,83

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207784427
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 17 244,29,-, 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 2025

Innkalling

S.nr. 5654
BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer for 2025-2026
7. Utredning forkjøpsrett for eksisterende andelseiere
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2025-2026

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til honorar til styret

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

Presentasjon av innstillingen til valgkomiteen

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

Valgkomiteens vedtak

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Utredning forkjøpsrett for eksisterende andelseiere

Forslag fremmet av:
Gisle Osaland Larsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2024–2025
Valgkomiteens medlemmer:

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

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

Rekkefølgen for varamedlemmer er rangert.

Roller og kandidater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5654 STUDIO PILESTREDET 2 BRL.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 26.02.2025
Styret i Borettslaget Studio Pilestredet 2

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

Christian Frederik Torp /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

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

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**-156 510**

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

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene er **kr 4 413 736.**

Driftskostnadene er **kr 2 420 249.**

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

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ENJN-WM508-BPSE8-ATH17-AUBXK-Q712C

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

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ENJN-WM508-BPSE8-ATH17-AUBXK-Q712C

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Minda Grodås Christiansen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer for 2025-2026

Fremmet av: Valgkomiteen

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

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

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

Forslag til honorar til styret

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

Presentasjon av innstillingen til valgkomiteen

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

Valgkomiteens vedtak

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

Forslag til vedtak:

Transaksjon 09222115557547710263 Signert RKP, MGC, MP, EA

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

✓ **Vedtatt.**

7. Utredning forkjøpsrett for eksisterende andelseiere

Fremmet av: Gisle Osaland Larsen

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2024–2025

Valgkomiteens medlemmer:

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

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

Rekkefølgen for varamedlemmer er rangert.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Torbjørn Pettersen

Følgende stilte til valg:
Torbjørn Pettersen

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Andreassen
Ola Stene-Johansen

Følgende stilte til valg:
Petter Andreassen
Ola Stene-Johansen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Norunn Torheim

Følgende stilte til valg:
Norunn Torheim

Varamedlem (1 år)

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

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

Valgkomite (1 år)

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

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

Transaksjon 09222115557547710263 Signert RKP, MGC, MP, EA

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

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

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

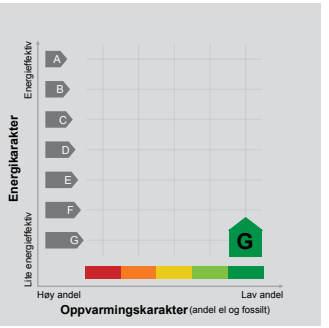
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet Park 15
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	948
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81388504
Bruksenhetsnummer	H0216
Merkenummer	Energiattest-2025-177624
Dato	07.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tetting av luftlekkasjer

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1915
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 2: 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 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

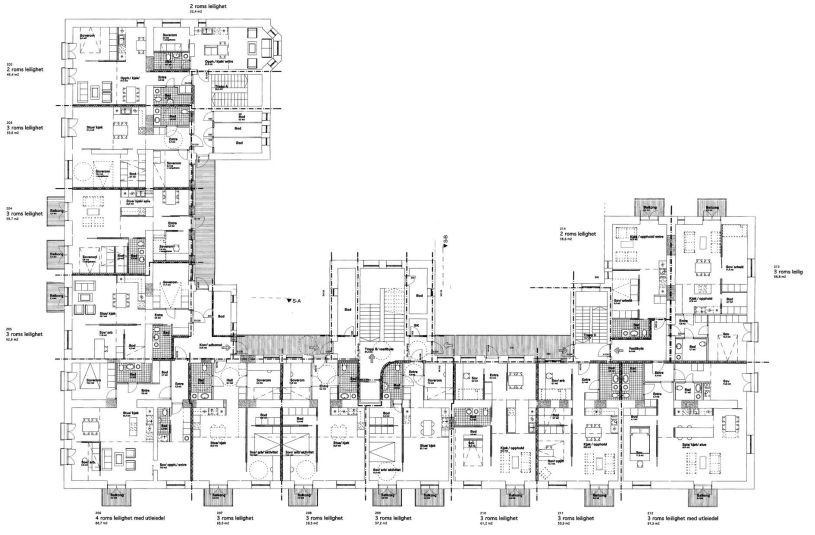
Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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 10: 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.

BYGGEMELDING A-



3

NY SITUASJON

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn. Kontr. Godkj.
Prosjekt			Målestokk 1 : 100
SENTRUM EIENDOMSUTVIKLING AS			Dato 27.08.04 Tegn. EBG/AB Kontr. AB Godkj.
PILESTREDET P.J/ ØYEKL. BRUKSENDRING			Arkivref. 2004.012 Fag ARK
Plan 2. etg.			Tegn.nr. A113 Rev.
			DWG nr. M22 PDM nr.

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS
BYGGLANSERTE SIDEN 1976
Sørligt 68 0277 OSLO
Tlf: 22564060 Fax 22564033
E-post: post@enerhaugen.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

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

Dato: 23 NOV. 2007

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

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

FERDIGATTEST - PILESTREDET 32

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

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

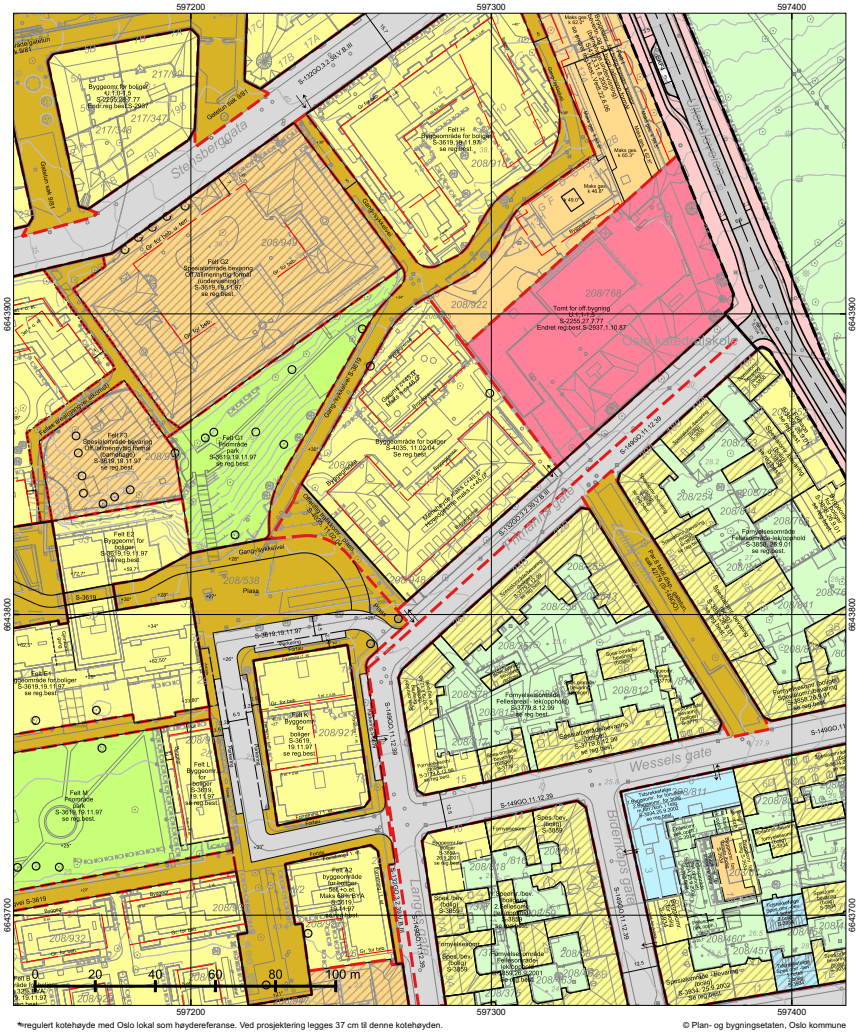
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
Avdelingsenhetsleder

Vibeke Arnesen
saksbehandler

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148212/ 86520301
Deres ref.:
Adresse: Pilestredet Park 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/948

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 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

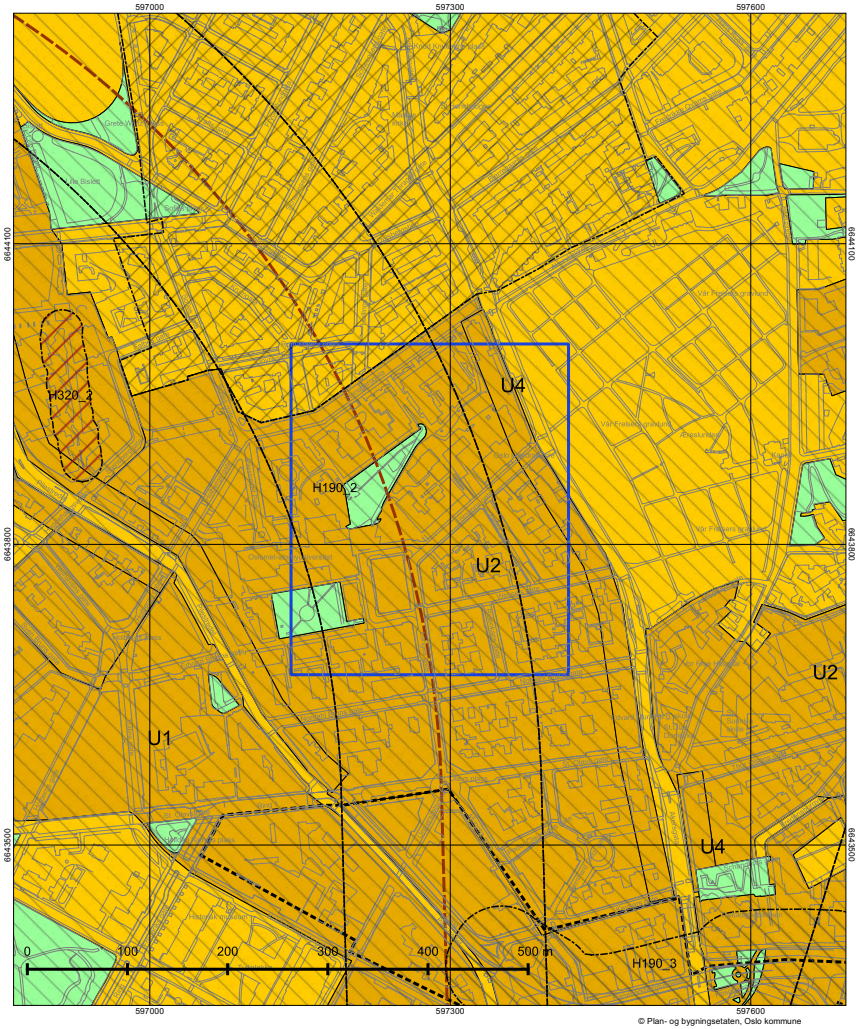
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 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

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

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



Oslo

Dato: 06.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148212/86520301
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

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: **16 700,-**

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0203/25

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