

Pilestredet Park 18



Velkommen til

Pilestredet Park 18



Salgsoppgaven produsert 24. februar 2025

St.Hanshaugen - Ullevål

Lys og pen 2-roms. Solrik terrasse (9 m2). Heis. God standard. Lave kost. inkl v.v og fyring. Gåavstand til alt!

Prisantydning	5 950 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 959 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 175,-
BRA-i	44 kvm
Totalt BRA	47 kvm
Soverom	1
Etasje	6

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2007
Megler	Frode Briskeby
Telefon	994 08 100
E-post	f.briskeby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Pilestredet Park 18 er en pen og innflyttingsklar 2-roms med en arealeffektiv og veldig god planløsning.

- Leiligheten ligger i et moderne boligbygg med heis og garasjeanlegg i underetasjen hvor det tidvis er plasser både til salgs og for leie.

- Plassert i 6. etasje og vendt mot syd er det fine solforhold både på balkongen og inne i leiligheten.

- Innflyttingsklar leilighet med pene overflater, fine fargevalg og god standard
- Sydvendt og solrik terrasse på 9 m2
- Moderne bygg fra 2007
- Trappefri adkomst med heis
- Intergert lydanlegg fra Bose
- Innvendig sykkelparkering
- Lave felleskostnader inkludert v.vann og fyring/fjernvarme (a-konto)
- Nærmest bil- og støyfritt

- Her vil du bo supersentralt med gangavstand til alt! Ca. 10 minutter til Karl Johan, Bogstadveien og Grunerløkka.

Arealer og innhold

BRA-i:	44 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	47 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré/gang, soverom, bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 9 kvm. Veranda med utgang fra stuen.

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



6. etasje
Pilestredet Park 18

taksator

Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme




















scandinavian design
Reflections
PICASSO 347
MATISSE






Reflect
MATISSE




4CATS
Electrolux


4CATS
INSPIRE
Electrolux























Informasjon

Pilestredet Park 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0096/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 921, snr 84 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 38 i Ballparken Borettslag, org.nr. 888420622

Selgere
Ida Kristine Gjerdingen
Jørn Einard Skjærlund
Jørgen August Palmgren Skjærlund

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 959 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 968 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré/gang, soverom, bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 44 kvm.

TBA: 9 kvm. Veranda med utgang fra stuen.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom: Innvendig målte arealer. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og består av entré/gang, soverom, bad og stue/kjøkken.
I kjelleretasjen disponerer leiligheten en bod merket "26" på ca. 3,2 m², som ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget har også en felles sykkel-/smørebod.

Atkomst via heis eller trapp i fellesareal.

Entré:
Lys og innbydende entré med lav skyvegarderobe med plass til yttertøy og flislagt gulv med varmekabler.

Stue:
Stor og luftig stue med store vinduer mot syd som slipper inn godt med naturlig lys. God plass til både sofagruppe og spisebord. Utgang til sydvendt og overbygget balkong på ca. 9m². Det medfølger et integrert surroundsystem fra Bose. Romhøyde i stuen er 2,50 m.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en sydvendt veranda på ca. 9 m².
Balkongen er overbygget slik at møbler holder seg tørre i ruskevær og det er plass for flere møbelgrupper.

Kjøkken:
Moderne og funksjonelt kjøkken med folierte fronter, vitrinedører og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er en del av en åpen løsning mot stuen, noe som gir en luftig og sosial atmosfære. Benkeplaten i heltre har en underlimt kjøkkenkum, og det er montert avtrekksvifte for effektiv ventilasjon. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin – hvor induksjonstoppen og oppvaskmaskinen ble oppgradert i 2024. Innredningen er fra byggeåret (2007) og gir et tidløst uttrykk.

Bad:
Pent, flislagt bad fra byggeåret (2007) med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med en heldekkende servant med servantskap, speil, veggmontert WC og dusjnisje med to svingbare glassvegger. Det finnes også en elektrisk håndkletørker samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, samt en praktisk tilluftsspalte ved døren.

Soverom:
Stort og behagelig soverom med fine lysforhold og plass til både dobbeltseng og kontorpult eller annet møblement. Stor og dyp skyvedørsgarderobe.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv med parkett og fliser.
Vegger med malte flater og fliser.
Himlinger med malte plater, malte flater og malte elementer.
Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader, bortsett fra etter normal bruk.

Innvendige dører:
Malte, profilerte dører, skyvedører til soverommet og dør med glassfelt mellom entre/gang og stue
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Våtrom:
Badet er i flislagt våtromskabin fra byggeåret, som er ok.
Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad i flislagt våtromskabin.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeåret med folierte fronter med vitrinedører og integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen.
I 2024 ble det montert ny induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Tekniske installasjoner:
- Balansert ventilasjon, med avtrekk i badet og ved kjøkken, tilluft i stuen og soverom.
- Radiatorer og varmtvann tilknyttet fellesanlegg. Rør for varmeanlegg i soverom.
- Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i badehimlingen.
- Avløpsrør av plast.
- Varmekabler i bad og entre/gang.
- Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg som er fra byggeåret.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 6. etasje > bad > Overflater vegger og himling.
Vurdering av avvik: Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter

eller tegn til problemer.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

- Våtrom > 6. etasje > bad > Overflater Gulv.
Vurdering av avvik: Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

- Våtrom > 6. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt.
Vurdering av avvik: Det er ingen observerbare tegn til problemer. Badet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser.
Vurdering av avvik: Rekkverkshøyden på verandaen ble målt til 104 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 120 cm.
Høydeforskjellen ved gjeldene verandagulv er mer enn 10,0 m over terreng, og etter dagens krav skal rekkverkshøyden være minimum 120 cm.
Generelt: Dagens byggeforskrifter har større krav til rekkverkshøyde enn de regler som gjaldt ved søknadstidspunktet for gjeldene bolig/bygning.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav til å utbedre avviket.

TG1 er ikke listet opp her. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass, men det er et garasjesameiet under bygget hvor det kan være muligheter for å leie plass dersom ledig.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

I regi av tidligere eier ble det i 2014 utført oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:
- Himlinger i soverommet og kjøkken ble foret for montering av downlights samt at det i stuen ble nedforet ramme for montering av downlights og høytalere (intregrert surround-system fra Bose).

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2015 og innvendige flater ble malt.
- I 2025 har parkettgulv blitt slipt og lakkert.
- I 2025 har vegger, lister og himlinger i soverom, stue/kjøkken og entre/gang blitt

malt.
- I 2024 ble det montert ny induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Forøvrig har leiligheten stort sett sine opprinnelige flater og utstyr.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. august 2015.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært utført arbeid på fasader.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2015, 2025.
For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Finn Halvor Bjørntvedt

Byggemåte

Boligblokk i betong-, stål-, mur- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong.
Elementdekker som etasjeskillere.
Yttervegger er av bindingsverk som utvendig er isolert, pusset og malt samt felt ved verandaen som har fasadeplater.
Flatt tak i trekonstruksjon med papp/folie.
Vinduer og balkongdør med isolerglass.
Entredør med brann- og lydklassifisering.
Fra stuen er det utgang til veranda på ca. 9 m².
Heis i oppgang.
Prefabrikkerte betongtrapper og malte vegger i oppgangen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer samt vaskemaskin medfølger. Frittstående kjøleskap medfølger ikke.

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiatorer og varmtvann tilknyttet fellesanlegg.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4303 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 175,- pr. mnd.

Inkluderer: Akonto oppvarming, fiber fra OBOS OpenNet 1000/1000, vedlikeholdsfond, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av borettslaget.

Herav:

Felleskostnader kr. 2.377,-

Drift av borettslag kr. 222,-

Akonto oppvarming kr. 285,-

Internett kr. 150,-

Vedlikeholdsfond kr. 141,-

Techem er leverandør av avregningen som kommer én gang årlig.

Tilgodebeløp/etterslep trekkes ifra/føres på felleskostnadene.

Eiendomsskatt belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november.

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske kostnader.

Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr 500,–

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 345 053,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 380 213,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Pileparken Boligsameie/Pileparken Borettslag har inngått ny internettavtale med ObosOpenNett. Denne trådte i kraft våren 2023. Ved spørsmål, kan det tas kontakt med styret.
TV-pakke kan bestilles separat og er ikke inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Ballparken Borettslag består av 50 andelsleiligheter og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888420622. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 208/921.
Tomten ble kjøpt i 2007, og samme år flyttet de første beboerne inn.

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

Fellesskapet mellom Ballparken Borettslag og Pileparken Boligsameie:
Pileparken Boligsameie består av 96 seksjoner. Seksjonsnr. 1 og 48, er næringsseksjoner. 50 seksjoner (fra. seksjonsnr. 46 til 96, unntatt 48) i Pilestredet Park 18, er organisert som et borettslag i Ballparken Borettslag. De resterende er eierseksjoner i Pileparken Boligsameie. Borettslaget eier 2838/6904 av Sameiet Pileparken.

Fasiliteter og tjenester:
- Fellesvaskeri: Tilgjengelig i oppgangene C, D, G, H, J og K.
- Energiforsyning: Borettslaget får energi og oppvarming gjennom Pileparken Boligsameie.
- Nøkkelbestilling og postkasseskilt: Bestilles via styret. Faktura sendes direkte til beboer.
- Vaktmestertjenester: Utføres av Coor Eiendomsdrift AS.

Planlagte utbedringer/påkostninger - Hva skjer i borettslaget:

Styret har utredet muligheten for solcelleanlegg på taket. Den arbeidsgruppen som har jobbet videre med oppfølging av saken våren 2024, mener at det på noe lengre sikt kan være aktuelt å etablere solcelleanlegg på takene både i PP18 og PP19. Men ettersom det er Pileparken Boligsameie som står som eier av byggene i Pilestredet Park 18 og 19, må all videre planlegging og gjennomføring av solcelleanlegg på takene skje i regi av boligsameiet. Saken ble tatt til orientering på årsmøte 22. april 2024. Status pr. 25.02.2025 er at det ikke blir noe av. Saken er lagt på is.

Det er planlagt en rehabilitering av fasaden i nær fremtid, som blant annet vil omfatte maling og utbedring av stålkonstruksjoner. Opak er engasjert som prosjektleder. Arbeidet gjennomføres i samarbeid med Pileparken Boligsameie, hvor borettslagets andel utgjør 2838/6904. Det er foreløpig verken innhentet tilbud eller mottatt prisestimat for prosjektet. Styreleder informerer om at det skal avholdes et beboermøte i mars. Borettslaget har noen midler i vedlikeholdsfondet, men det kan bli aktuelt med låneopptak og prosjektet vil kunne føre til økning av felleskostnader/fellesgjeld.

Borettslaget har ikke mottatt noen pålegg fra Brann- og redningsetaten. Brannvarslingsanlegget ble skiftet i 2024.

Borettslagets årsmøte skal avholdes 6. mai 2025. Meldefrist for saker er satt til 1. mars.

Løpende vedlikehold, både små og store prosjekter, må påregnes.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Lånenr: OBOS01-98208202758
Type: A
Restsaldo: kr. 29.406.452,-
Restløpetid: 32 år 4 md.
Rente: Flyt 5,68%

Denne andelen har innfridd sin andel av fellesgjelden.

Fellesformue

Kr 25 402,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kroner 3 406 571. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 778 440.

Vedlikeholdsfondet – forvaltning og bruk av midlene:
Saldoen pr 01.01.2024 er på kr 611.280. For å oppnå høyest mulig rente på fondet, har styret overført midlene fra konto 9820.29.87052 til en ny Nibor90-konto 9820.54.73955 med 90 dagers oppsigelsestid. Det er lagt inn en fast overføring fra driftskontoen på ca. 10.000 kr pr måned fom. 01.01.2024. Det er kun styreleder i samråd med styret som kan disponere midler fra den nye kontoen. Styret anbefaler at midlene på vedlikeholdsfondet reserveres for større vedlikeholdsoppgaver som utvendig maling av hele bygget, framtidig utskifting av heis o.l.
Dette er ikke aktuelt før i 2025. Bruk av midlene på vedlikeholdsfondet må godkjennes av generalforsamlingen, og evt. bruk av fondet må da tas opp som egen sak på generalforsamlingen i 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr i boligsameiet. Eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78995437

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 737 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

Ikke relevant da leiligheten ligger i 6. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært sentral og attraktiv beliggenhet i populære Pilestredet Park.
Pilestredet Park er et idyllisk boligområde, bygget på tomten til det gamle

Rikshospitalet. I 2005 ble området tildelt Oslo bys pris for god byarkitektur. Boligområdet er en liten perle i sentrum, en grønn lunge naturlig skjermet fra trafikken (bilfritt område) og omkranset av ærverdige, gamle murer. Her finner du vakre parkområder med svingende gangveier mellom blomsterbed, fontener, basseng og trær.

Fra leiligheten er det gangavstand til Karl Johan, Nationaltheatret, Slottet, Bogstadveien, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Bislett.

Ettertraktet område med alle fasiliteter i nærheten.
St. Hanshaugen er et svært populært boligområde midt i hjertet av Oslo, med gode adkomstforhold og kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og butikker. Det er kun et steinkast til Kiwi, i tillegg til Coop, Joker og Bunnpris, og ytterligere matbutikker bare noen minutters gange unna.

Nærområdet byr på et rikt utvalg av hyggelige kaféer, barer og restauranter med særpreg, som Java, Pascal og Smalhans. Her finner du også sjarmerende nisjebutikker, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter.

Tullinløkka og St-olavs plass som ligger like ved har blitt et kjempekult sted, og omtales som byens it-sted for mat, vin og kulturarrangementer. Bugner av anerkjente restauranter og vinbarer.

Fantastiske rekreasjonsmuligheter hele året.
Området omkranses av flere idylliske parker, som Stensparken og St. Hanshaugen, som gir flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er også fine turmuligheter langs Akerselva. For den treningsglade finnes det flere treningssentre i nærheten, blant annet SiO på Vulkan og SATS på Bislett og Ringnes Park.

Gangavstand til utdanningsinstitusjoner.
Leiligheten ligger i gangavstand til flere av byens utdanningsinstitusjoner, som OsloMet, Høyskolen Kristiania og Universitetet i Oslo. Blindern, Handelshøyskolen BI og Westerdals er også lett tilgjengelige med kollektivtransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.09.2008.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde, sentrumsranden og knutepunkter) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Saksnummer 202456761 - Byggesak: Pilestredet Park 28 - Tilpasning av uteområde og oppføring av pergola og trapp. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202114266 - Byggesak: Frimanns gate 26 A - Oppføring av verandaer i 3. etasje. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 201209679 - Byggesak: Pilestredet Park 32 - Oppdeling av bruksenheter. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 201100233 - Byggesak: Langes gate 11 A og B - Oppføring av to balkonger - Boligblokk. Status: Endret tillatelse gitt.
Saksnummer 202001864 - Byggesak: Pilestredet park 20 - Bruksendring av seksjon fra servering til menighetshus. Status: Tillatelse gitt.

Pågående plansak:
Saksnummer 202218347 - Reguleringssak: St. Olavs gate 32 - Planforslag til politisk behandling. Mottatt sak: 16.12.2022.
NGO Kvartalet AS foreslår å omregulere St. Olavs gate 32 fra offentlig formål til hotell, bevertning og museum. Hensikten med planen er å legge til rette for ny bruk og noe ny bebyggelse for etablering av hotell, café, restaurant og lite museum i den fredete bebyggelsen som tidligere huset Norges Geografiske Oppmåling. Det foreslås et nybygg på 260 m2 BRA mot St. Olavs gate, glassoverbygning av det søndre gårdsrommet, et lite lysthus samt en enetasjes hagepaviljong på 90 m2 BRA i hageanlegget.

Saksnummer 202451198 - Reguleringssak: Frederiks gate 2 - Bestilling av oppstartsmøte - Nationaltheatret på Tullinløkka. Status: Saken er avsluttet.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/921/84:
05.10.2006 - Dokumentnr: 474458 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:508 Bnr:13
Bestemmelse om adkomstrett
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan -og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2006 - Dokumentnr: 474458 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om gjensdig bruksrett til nødvendig grunn for vann og avløp
Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/ plan -og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2007 - Dokumentnr: 259615 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 84
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 43/6904

09.05.2007 - Dokumentnr: 383736 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:538
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:960
Gjelder boder/sykkelparkering m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 7 000,-
Rabatt vederlag/provisjon (- kostnader til ny grunnpakke) kr. 12 000,-
Tilrettelegging (inkl. veiledning fra stylist) kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 196,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 169 886,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. februar 2025

Ansvarlig megler

Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Pilestredet Park 18

Tilstandsrapport

Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 921, snr. 41
Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 Rapportdato: 25.02.2025 Oppdragsnr.: 16520-25012 Referansenummer: HE2001

Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 921
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

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 føren 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet i 6. etasje.
Fra stuen er det utgang til sydvendt veranda på ca 9 m².

I regi av tidligere eier ble det i 2014 utført oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:

* Himlinger i soverommet og kjøkken ble foret for montering av downlights samt at det i stuen ble nedforet ramme for montering av downlights og høytalere.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2015 og innvendige flater ble malt.
* I 2025 har parkettgulv blitt slipt og lakkert.
* I 2025 har vegger, lister og himlinger i soverom, stue/kjøkken og entre/gang blitt malt.
* I 2024 ble det montert ny induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Forøvrig har leiligheten stort sett sine opprinnelige flater og utstyr.

2-roms andelsleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side
* Boligblokk i betong-, stål-, mur- og trekonstruksjoner.
* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
* Grunnmur i betong.
* Elementdekker som etasjeskillere.
* Yttervegger er av bindingsverk som utvendig er isolert, pusset og malt samt felt ved verandaen som har fasadeplater.
* Flatt tak i trekonstruksjon med papp/folie.
* Vinduer og balkongdør med isolerglass.
* Entredør med brann- og lydklassifisering.
* Fra stuen er det utgang til veranda på ca 9 m².
* Heis i oppgang.
* Prefabrikkerte betongtrapper og malte vegger i oppgangen.

INNVENDIG Gå til side
Innvendige flater er ok.

VÅTROM Gå til side
Badet er i flislagt våtromskabin fra byggeåret, som er ok.
Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad i flislagt våtromskabin.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkeninnredning fra byggeåret med folierte fronter med vitrinedører og integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen.
I 2024 ble det montert ny induksjonstopp og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
* Balansert ventilasjon, med avtrekk i badet og ved kjøkken, tilluft i stuen og soverom.
* Radiatorer og varmtvann tilknyttet fellesanlegg. Rør for varmeanlegg i soverom.
* Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i badehimlingen.
* Avløpsrør av plast.
* Varmekabler i bad og entre/gang.
* Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg som er fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms andelsleilighet

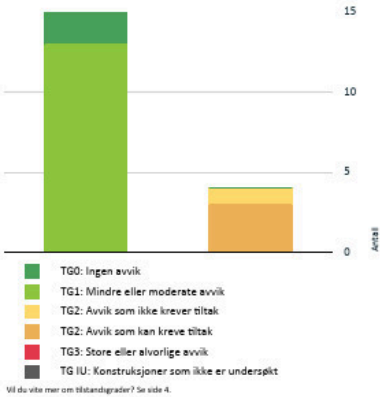
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 921
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

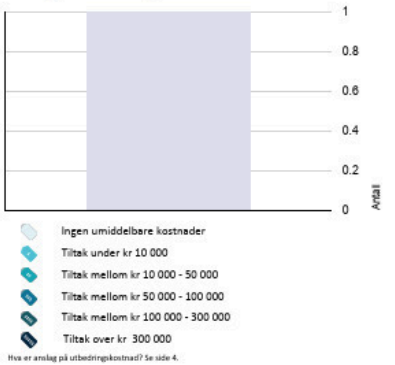
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av andelsleiligheter, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstmannen har fått kopi av.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkong/veranda og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Bygningen/leiligheten er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Bygningen har komponenter av eldre dato/byggeår.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

2-roms andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 6. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 6. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 6. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar
ifg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trekarmer og med isolerglass fra byggeåret.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

* Brann- og lydklassifisert entredør.

* Verandadør med trekarm og med isolerglass fra byggeåret.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til veranda på ca 9 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rekkverkshøyden på verandaen ble målt til 104 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 120 cm.
Høydeforskjellen ved gjeldene verandagulv er mer enn 10,0 m over terreng, og etter dagens krav skal rekkverkshøyden være minimum 120 cm.

Generelt:
Dagens byggeforskrifter har større krav til rekkverkshøyde enn de regler som gjaldt ved søknadstidspunktet for gjeldene bolig/bygning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med parkett og fliser.
Vegger med malte flater og fliser.
Himlinger med malte plater, malte flater og malte elementer.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader, bortsett fra etter normal bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskillere av elementdekker og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvene i stue/kjøkken og soverommet ble ved befaringen nivellert med laser.
Høydeforskjeller var innenfor standardens krav til avvik.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte, profilerte dører, skyvedører til soverommet og dør med glassfelt mellom entre/gang og stue.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe soverommet.
Lav skyvedørsgarderobe i entre/gang.

Dørtelefon og lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 921
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Flislagt bad med varmekabler i gulvet.

Badet er i flislagt våtromskabin fra byggeåret/2007.
Det er varmekabler i gulvet.
Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i badehimlingen.

Tilstandsgrader er vurdert med tanke på alder og forventet levetid for et bad i flislagt våtromsboks.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.
Himling er malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 28 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk m/klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ingen observerbare tegn til problemer. Badet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med heldekkende servant, servantskap, speil, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger samt elektrisk håndkletørker.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

6. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført.
Hulltaking kan unnlates dersom badet er i prefabrikkerte konstruksjoner slik som gjeldene bad i flislagt våtromskabin.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad i våtromskabiner, fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med folierte fronter med vitrinedører og integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen.
Underlimt kjøkkenkum i heltre benkeplate. Avtrekksvifte. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning er fra byggeåret/2007.
I 2024 ble det montert ny induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i badehimling.
Det er stoppekraner i soverommet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert avtrekksventilasjon.
Det er tilluft i stue og soverommet, avtrekk fra kjøkken og bad.

Andre VVS-installasjoner

Radiatorer og varmtvann tilknyttet fellesanlegg.

* Eier opplyser at radiatorer ikke har vært i bruk.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse også ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset - i tillegg til åpen rørføring i soverom.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Radiatorer og varmtvann med tilhørende røranlegg er sameiets ansvar og er ikke vurdert.

TG 1 Andre installasjoner

* Downlights i bad og kjøkken + i nedfelt ramme i stuen, lamper fungerer.

* Varmekabler i bad og entre/gang.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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.

Hovedsikring og måler i felles tavleskap.
Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg som er fra byggeåret.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

Sameiet har sentralt brannvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 921
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

2-roms andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6. etasje	44			44	9
Kjeller - fellesareal		3		3	
SUM	**44**	**3**			**9**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entre/gang, soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller - fellesareal		Bod	

Kommentar

Boligblokk over 7 plan.
Leiligheten ligger i 6. etasje og har atkomst via heis eller trapp i fellesareal.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde i stuen er 2,50 m.

Fra stuen er det utgang til veranda på ca 9 m².

Det medfølger:
- 1 kjellerbod merket "26" på 3,2 m².

Felles sykkel-/smørebod.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms andelsleilighet	44	0

Kommentar

2-roms andelsleilighet — Alt innvendig areal i leiligheten er vurdert som P-rom/P-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Jørgen August Palmgren Skjærlund, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	921		41	1737 m²	Arealbekreftelse Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.	Eiet

Adresse
Pilestredet Park 18

Hjemmelshaver

Kommentar
Felles tomt for sameiet/borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
6008/Ballparken Borettslag	888420622	6008	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99	Jørgen August Palmgren Skjærlund og Jørn Einard Skjærlund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
38	10	609 000

Kommentar
Kr 0,- i andel fellesgjeld

Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:		5 000
Omløpsmidler:		913 673	Samlet innskuddskapital:		37 855 500
Kortsiktig gjeld (-)	-	171 032	Langsiktig gjeld (+):	+	3 012 246
Disponible midler:		742 641	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		40 867 746

Kommentar

Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 921
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i nyere bebyggelse på gamle Rikshospitalet.
Kort vei til barnehager, skoler alle trinn, alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.
Heis i oppgangen og inngang fra korridor.
Gateparkering.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidede fellesareal med plen og beplantninger samt lekeapparater og sittegrupper. Asfalterte gang- og stikkveier.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 3.175,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 2.377,-, drift borettslaget med kr 222,-, akonto oppvarming med kr 285,-, internett med kr 150,-, avsetning til vedlikeholdsfond med kr 141,- og varmtvann samt vanlige poster for borettslag.

Bebyggelsen

Ballparken Borettslag består av i alt 50 andelsleiligheter.
Borettslaget er en del av et sameie, med Pileparken Boligsameie.
Bygningen ble ferdigstillet i 2007 og er oppført på felles eiet tomt.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 888 420 622 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for borettslaget.

Borettslaget har egen hjemmeside: http://web5.herborvi.no/0634

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligene i bygget, datert 18.9.2008

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	78995437			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligene i bygget, datert 18.9.2008	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Arealbekreftelse vedrørende tomtearealet fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten, datert 11.2.2025	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 921
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HE2001

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gjerdingen, Ida Kristine	9578-5999-4-3546577	2025-02-24 20:05:33
Skjærlund, Jørn Einard	9578-5999-4-1454847	2025-02-24 19:55:31
Skjærlund, Jørgen A P	9578-5999-4-2938099	2025-02-24 19:39:39

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
24. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0096/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet Park 18, 0176 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Jørgen August Palmgren Skjærlund, Jørn Einard Skjærlund, Ida Kristine Gjerdingen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2015

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: 78995437
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært utført arbeid på fasader.

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Nei, det har ikke vært noen feil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2015, 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: .

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0096/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Skjærlund, Jørgen A P	**2025-02-24**	**Skjærlund, Jørn Einard**	**2025-02-24**

Identifikasjon

bankID Skjærlund, Jørgen A P

Identifikasjon

bankID Skjærlund, Jørn Einard

Navn	Dato
Gjerdingen, Ida Kristine	**2025-02-24**

Identifikasjon

bankID Gjerdingen, Ida Kristine

SIGNICAT

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Pb. 1175 Sentrum
0107 OSLO

18 SEPT. 2008

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200412866-64 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET PARK 17	Eiendom:	208/921/0/0
Tiltakshaver:	Pilestredet Park Boligutbygging ANS	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Skanska Bolig AS	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - PILESTREDET PARK 17

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

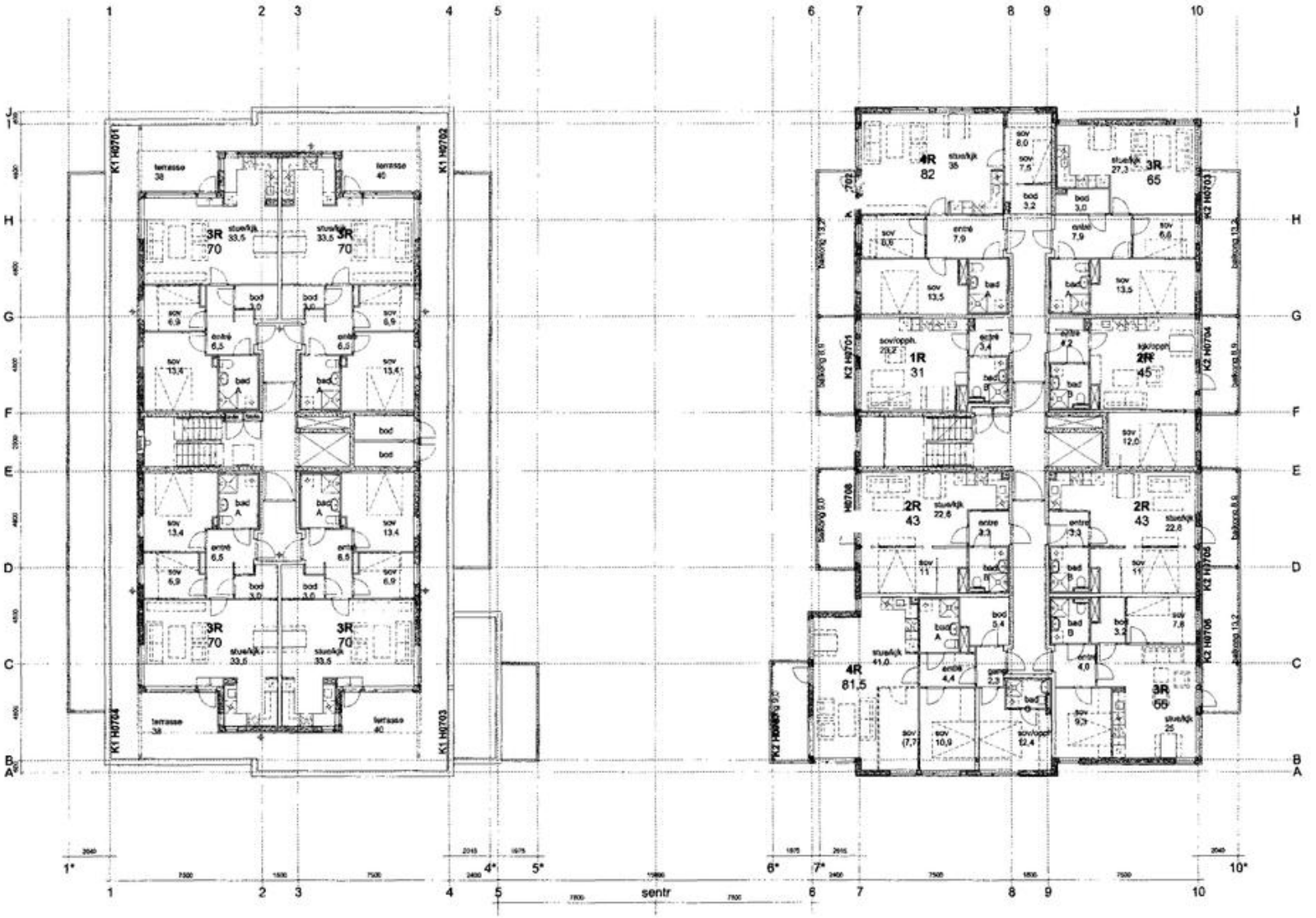
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Tine Aagesen
fung. enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



KONTROLL BYGNINGSFYSIKK | DATO: | SIGN:

E-9

BUDKS	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
B 01	13.01.05	EH	ED	Ajourført iht. detaljprosjektering

PILESTREDET PARK

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

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

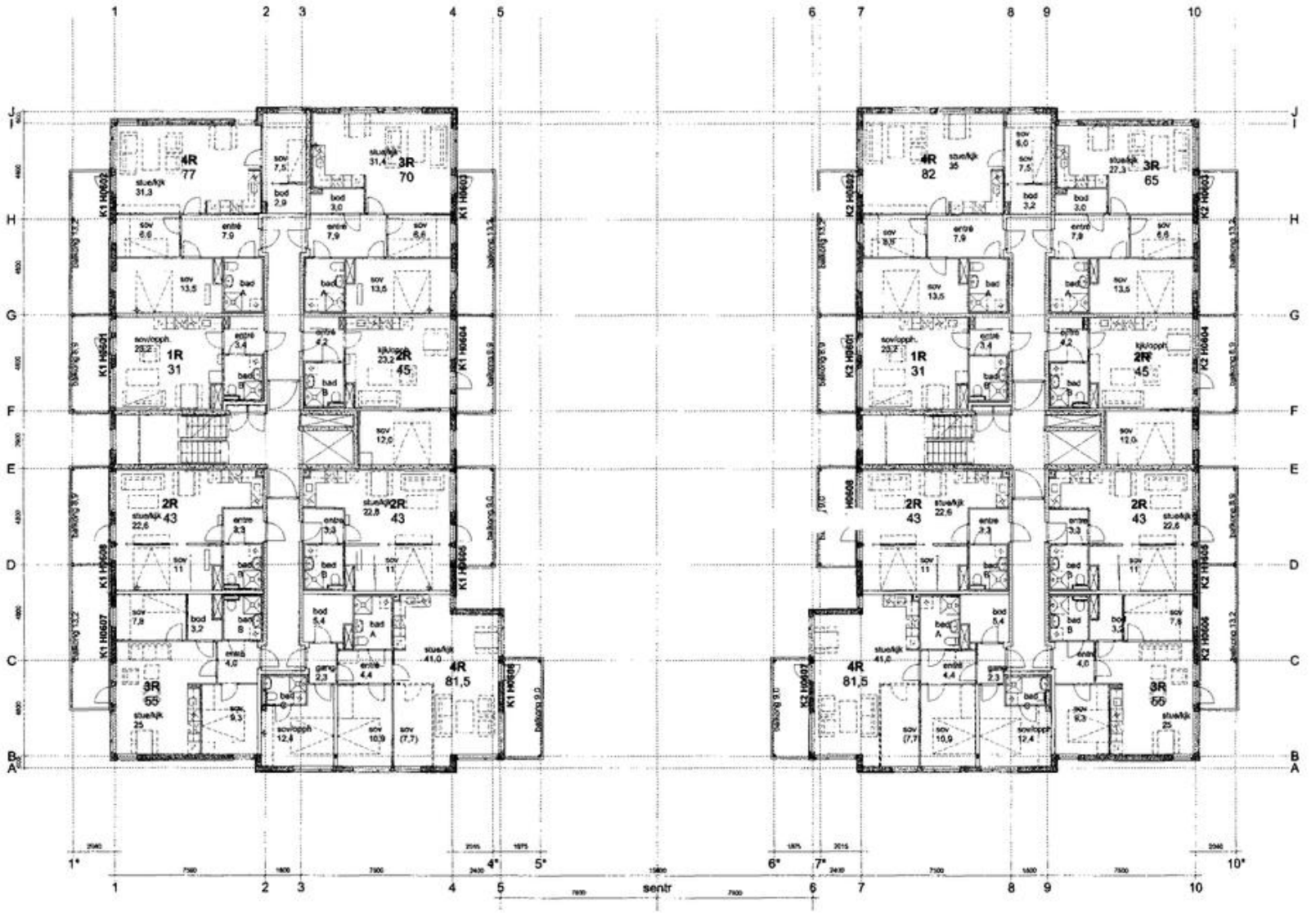
TOTALENTREPRENØR:
SKANSKA Skanska Norge AS
Drammensveien 60 Tlf. 40006400
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo Norge

PROSJEKTERENDE:
ARKITEKTGRUPPEN
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
DRAMMENSVN. 145 PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgate 11 0157 Oslo. Tlf: 22 31 34 70 Fax: 22 31 34 71

Felt K
Plan 7

MÅLESTOKK	TEGN. FASESTATUS
1:200	Endret rammetillatelse

PROSJ.	DATO	TEGN. NR.	INDEX
ARK	01.11.04	AK 01 270	B 01



KONTROLL BYGNINGSFYSIKK | DATO: | SIGN:

E-8

INDEX/B	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
B 01	13.01.05	EH	ED	Ajourført iht. detaljprosjektering

PILESTREDET PARK

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

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

TOTALENTREPRENØR:
Skanska Norge AS
Drammensveien 60 Tlf. 40006400
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo Norge

PROSJEKTERENDE:
ARKITEKTGRUPPEN
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
DRAMMENSVN. 145 PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgate 11 0157 Oslo Tlf: 22 31 34 70 Fax: 22 31 34 71

Felt K
Plan 6

MÅLESTOKK	TEGN. FASE/STATUS
1:200	Endret rammetillatelse

PROSJ.	DATO	TEGN. NR.	INDEX
ARK	01.11.04	AK 01 260	B 01

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0096/25
Vår referanse: 3675486/25727573
Bestilling: C3 2025-02-12 (6) 5

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
259615	200	14.3.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	921	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06

TINGLYST DAGBOKNR. 259615 14 MARS 2007 STATENS KARTVERK

Returneres til:
Advokatfirmaet Schjødt AS
v/advokat Karianne Hoffart
Postboks 2444 Solli
0201 Oslo
Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Fødselsnr./Org.nr: 968050257
Ref.nr. 1326

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	208	921		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
981898397	Pilestredet Park Boligutbygging ANS	

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

SE VEDLEGG

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 6904 = nevner: 6904

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 259615 Tinglyst: 14.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
4/12-06	Lars Berglund / Erik Danielsen

SF0217 04.2005 www.signform.no

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 4/12-06 FOR PILESTREDET PARK BORGETTEISNING ANS ORG NR. 981 898 897	Lars Berglund Erik Danielsen	

SF0217 Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
208	921		1-96	Oslo	kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
9/3-07	Plan- og bygningsetaten

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
4/12-06	Lars Berglund Erik Danielsen

SF0217 Side 3 av 3

Plan- og bygningsetaten

Vedlegg til Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Gnr. 208, bnr. 921 i Oslo kommune

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av nedenstående liste:

Seksjonsnummer	Formål	Eierbrøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	1456	
2	B	31	B
3	B	76	B
4	B	66	GB
5	B	45	GB
6	B	31	GB
7	B	79	G
8	B	55	B
9	B	43	B
10	B	31	B
11	B	77	
12	B	70	
13	B	45	B
14	B	43	B
15	B	87	B
16	B	55	B
17	B	43	B
18	B	31	B
19	B	77	B
20	B	70	B
21	B	45	B
22	B	43	B
23	B	87	B
24	B	55	B
25	B	43	B
26	B	31	B
27	B	77	B
28	B	70	B
29	B	45	B
30	B	43	
31	B	87	B
32	B	55	B
33	B	43	B

PILESTREDET PARK BOLIGUTBYGGING ANS: ORG NR. 981 898 397 4.12.06

LARS BØRGLUND ERIK DANIELSEN

Plan- og bygningsetaten 2

34	B	31	B
35	B	77	
36	B	70	
37	B	45	B
38	B	43	B
39	B	87	B
40	B	55	
41	B	43	B
42	B	70	
43	B	70	
44	B	70	
45	B	70	
46	B	31	GB
47	B	76	GB
48	N	100	
49	B	31	B
50	B	55	B
51	B	79	GB
52	B	31	GB
53	B	31	B
54	B	82	B
55	B	65	B
56	B	45	B
57	B	43	B
58	B	55	B
59	B	87	B
60	B	43	B
61	B	31	B
62	B	82	B
63	B	65	B
64	B	45	B
65	B	43	B
66	B	55	B
67	B	87	B
68	B	43	B
69	B	31	B
70	B	82	B
71	B	65	B
72	B	45	B
73	B	43	B
74	B	55	B

PILESTREDET PARK BOLIGUTBYGGING ANS: ORG NR 981 898 397 4.12.06

LARS BØRGLUND ERIK DANIELSEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06

Plan- og bygningsetaten

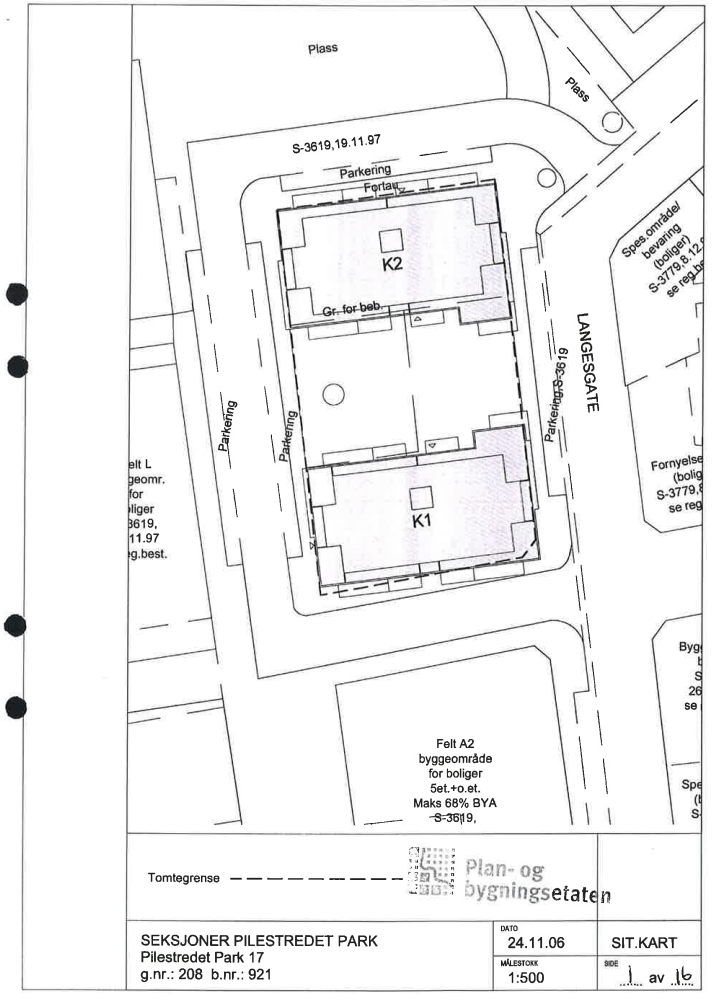
3

75	B	87	B
76	B	43	B
77	B	31	B
78	B	82	
79	B	65	B
80	B	45	B
81	B	43	B
82	B	55	B
83	B	87	B
84	B	43	B
85	B	31	B
86	B	82	B
87	B	65	B
88	B	45	B
89	B	43	B
90	B	55	B
91	B	87	B
92	B	43	B
93	B	70	
94	B	70	
95	B	70	
96	B	70	
	SUM:	6904	(nevner i sameiebrøken)

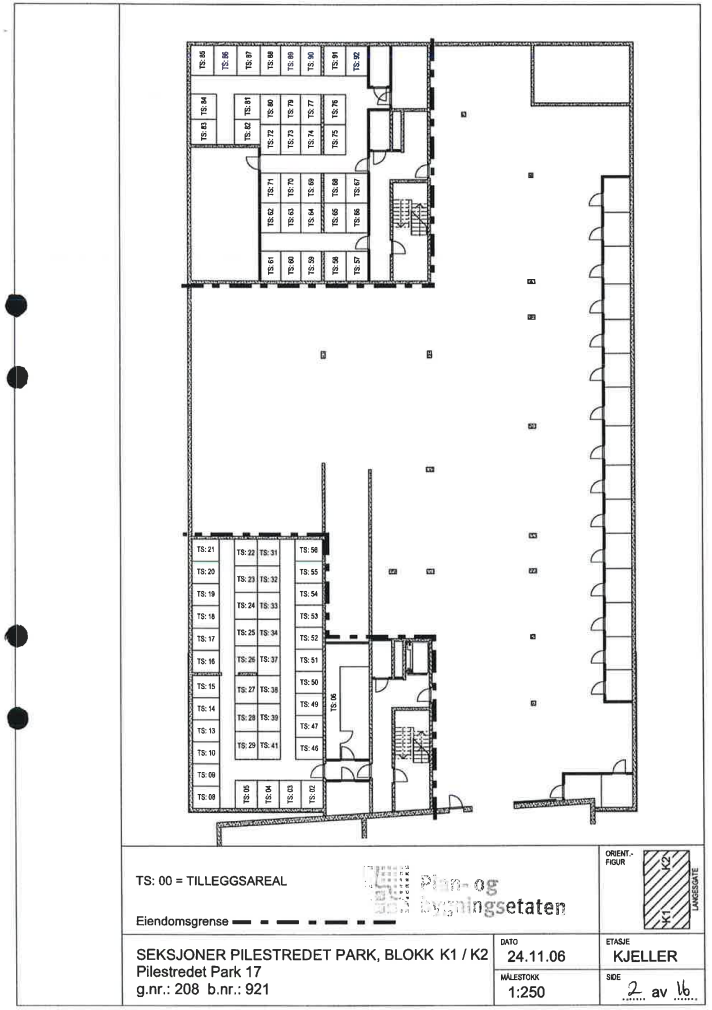
PILESTREDET PARK BOLIGUTBYGGING ANS: ORG.NR. 981 898 897
4.12.06

LARS BERGLUND ERIK DANIELSEN

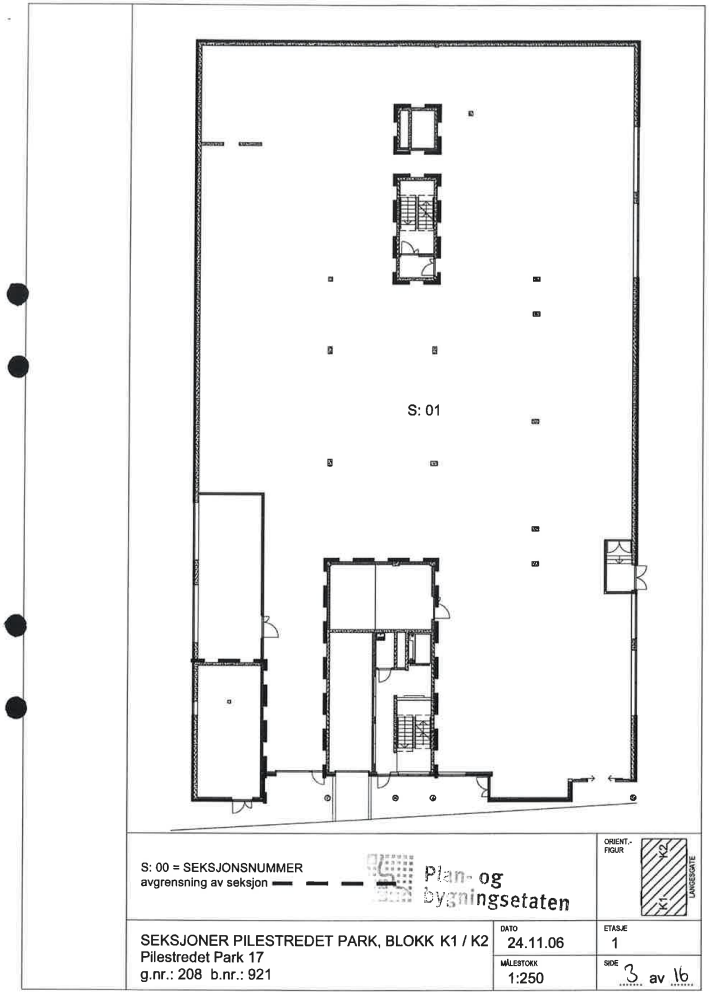
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



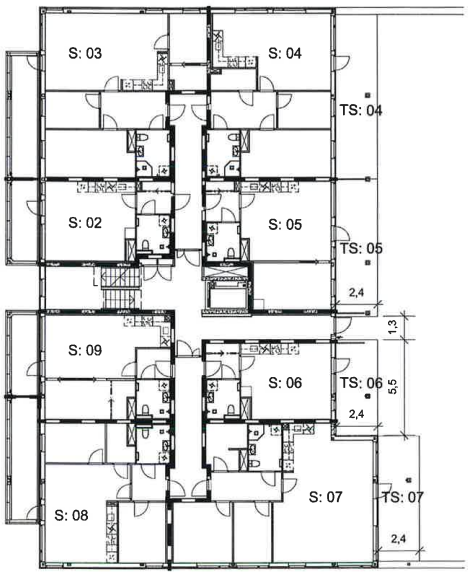
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon
Målsatte forhager regnes som tilleggsareal

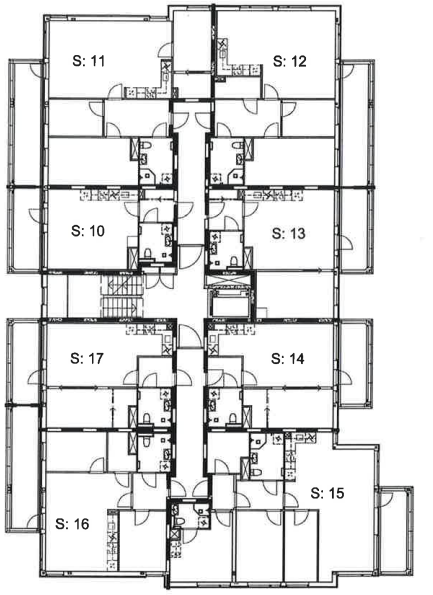
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR
K1 K2
LANGESGATE

SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K1
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06
MÅLESTOKK 1:200
ETASJE 2
SIDE 4 av 16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

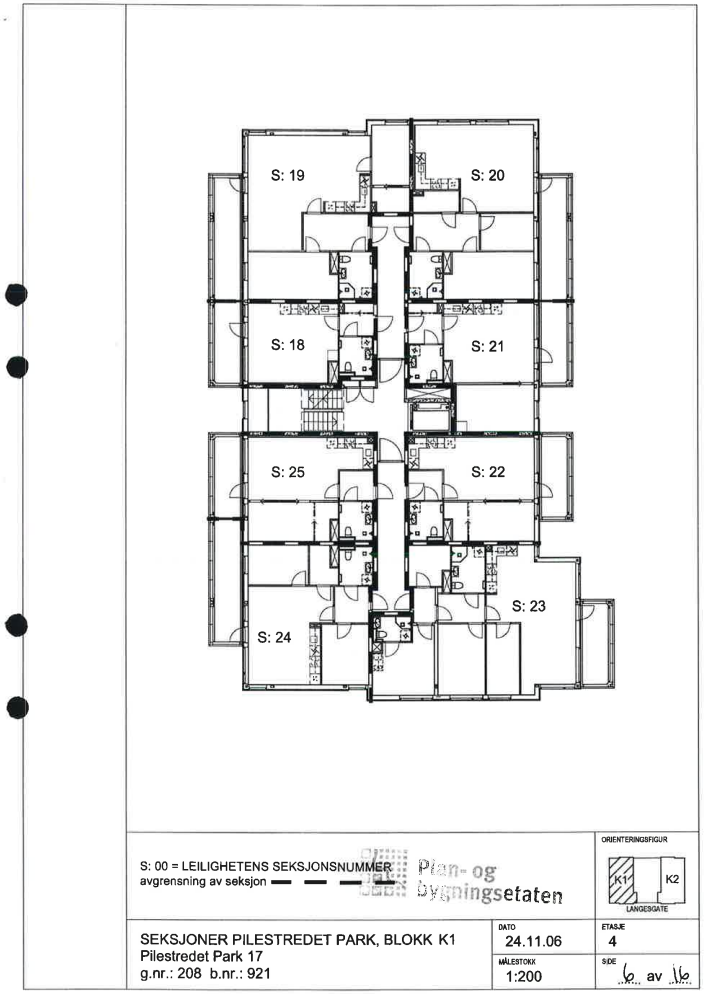
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR
K1 K2
LANGESGATE

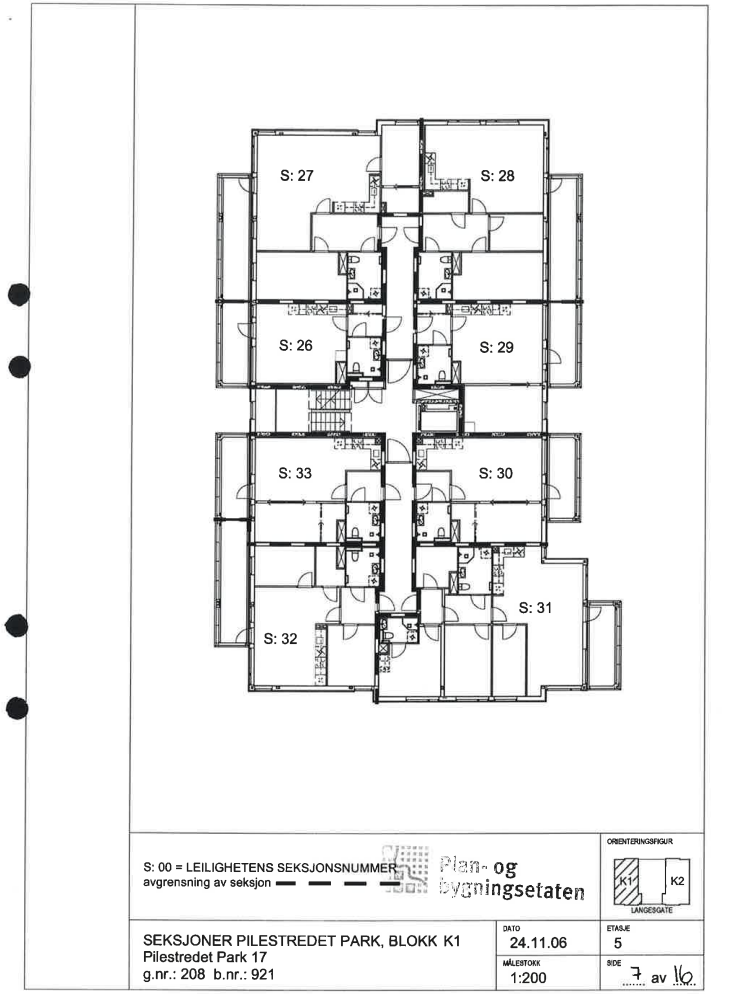
SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K1
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06
MÅLESTOKK 1:200
ETASJE 3
SIDE 5 av 16

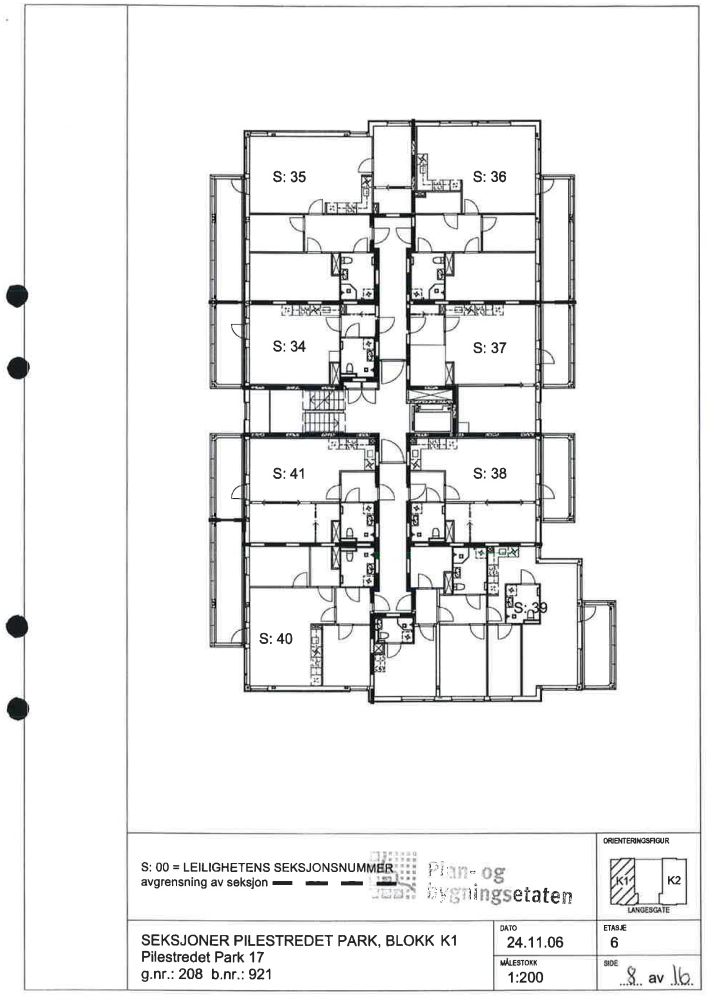
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



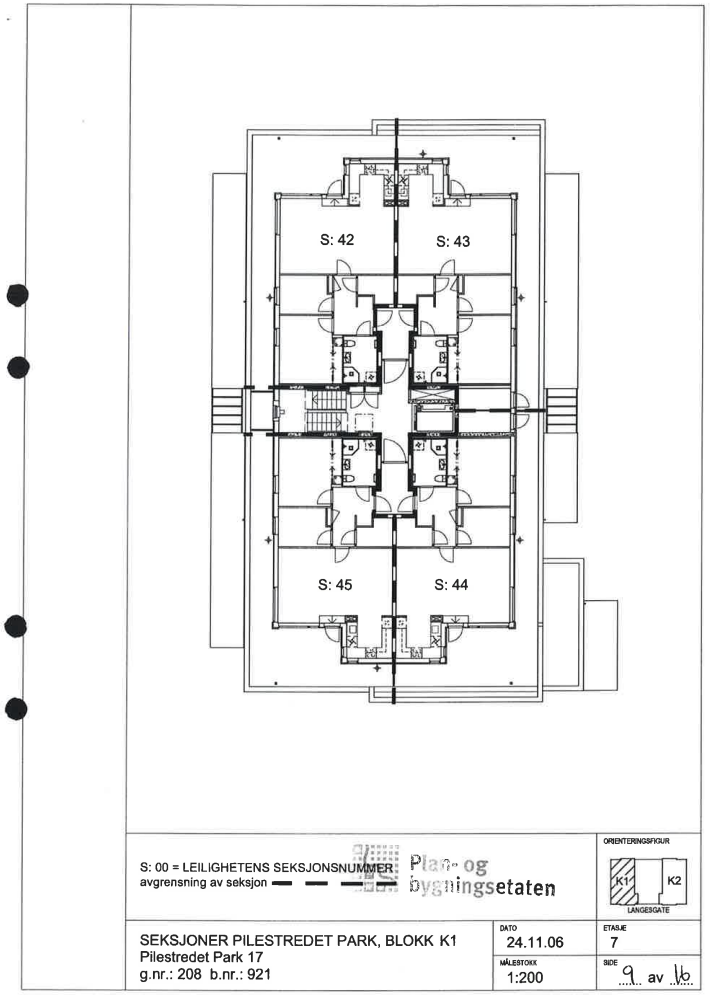
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



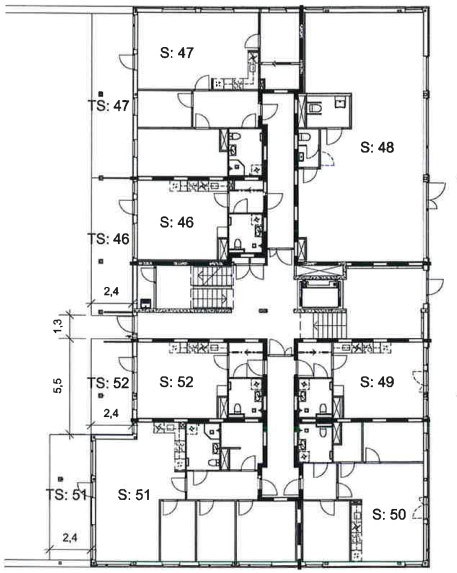
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon
Målsatte forhager regnes som tilleggsareal

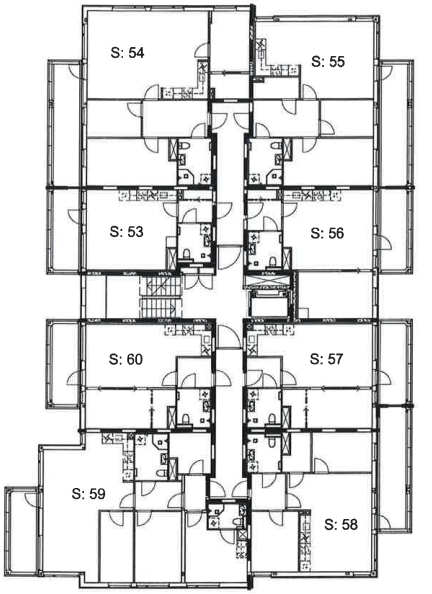
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR
K1 K2
LANGESGATE

SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06
MÅLESTOKK 1:200
ETASJE 2
SIDE 10 av 16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

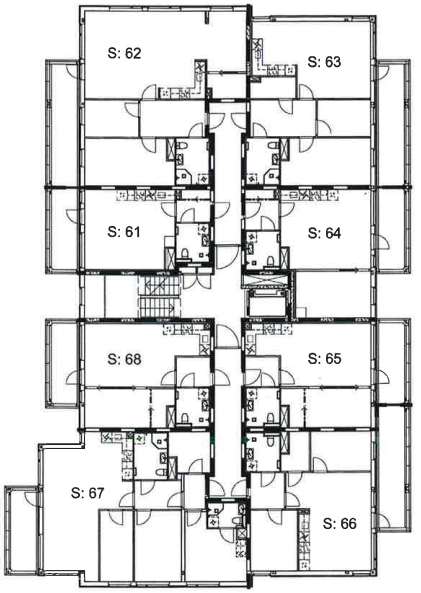
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR
K1 K2
LANGESGATE

SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06
MÅLESTOKK 1:200
ETASJE 3
SIDE 11 av 16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

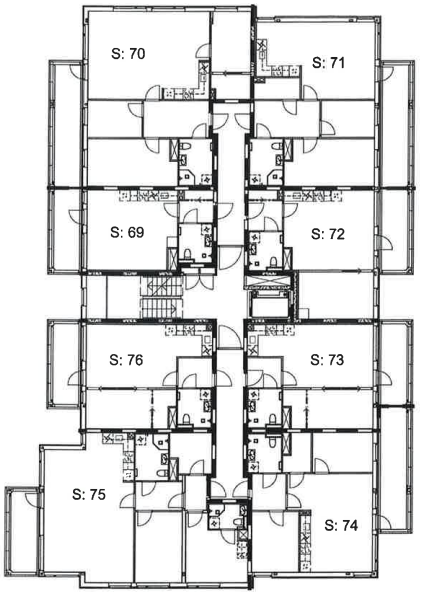
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR
K1 K2
LANGESGATE

SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06
MÅLESTOKK 1:200
ETASJE 4
SIDE 12 av 16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

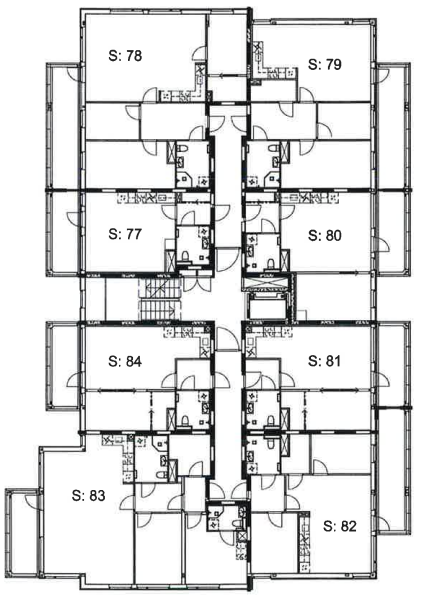
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR
K1 K2
LANGESGATE

SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06
MÅLESTOKK 1:200
ETASJE 5
SIDE 13 av 16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

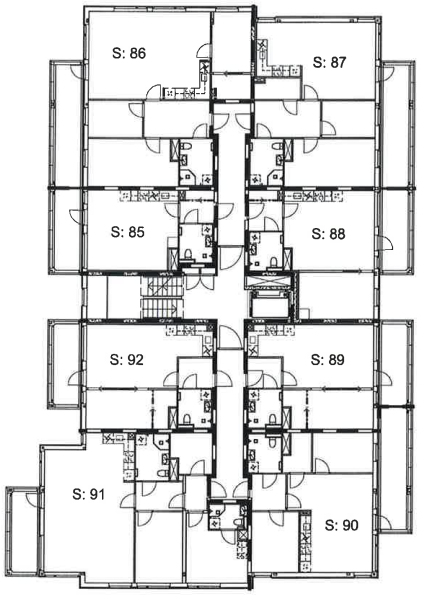
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR
K1 K2
LANGESGATE

SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06
MÅLESTOKK 1:200
ETASJE 6
SIDE 14 av 16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

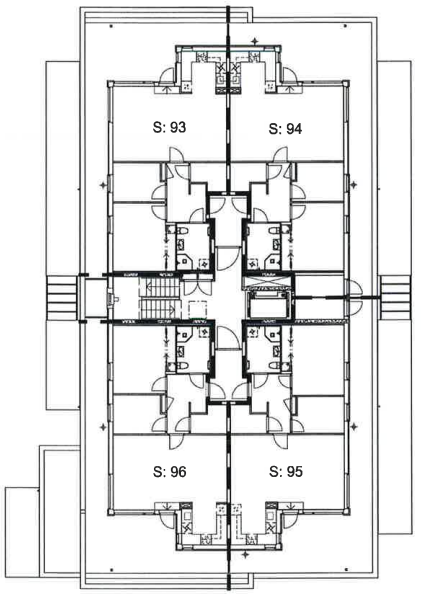
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR
K1 K2
LANGESGATE

SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06
MÅLESTOKK 1:200
ETASJE 7
SIDE 15 av 16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/259615/200
Uthentet 2025-02-12 09:06



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR

SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06

ETASJE 8

MÅLESTOKK 1:200

SIDE 16 av 16

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner
v/Marte Marie Forberg

Ordre 8302439 634/6008 12.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.02.2025.

Boligselskap:	634 Ballparken Borettslag
Organisasjonsnr:	888.420.622
Andelseier:	Jørn Einard Skjærlund Jørgen August Skjærlund
Leieobjektnr:	6008
Adresse:	Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
Andelsnummer:	38
Borettsinnskudd:	kr 609.000,–
Hjemmeside:	http://web5.herborvi.no/0634

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78995437.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret: Kontakt på Vibbo
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Fellesvaskeri: Ja, i oppgangene C, D, G, H, J og K.
- Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling.
- Kraftleveranse: Får energi/fyring gjennom Pileparken Boligsameie.
- Energiavregning: Ja. Techem er leverandør av avregningen som kommer én gang årlig. Tilgodebeløp/etterslep trekkes ifra/føres på felleskostnadene. Ved eierskifter skal det fylles ut et eierskjema som hentes fra Techem sine hjemmesider. Ta kontakt med Techem på e-post: kundeservice@techem.no eller tlf.: 22 02 14 59 (man-fre 09-14), ved spørsmål.
- IN-ordning: Ja. Se årsrapporten for mer informasjon.
- Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november.
- TV- og Internett: OBOS OpenNet. Ved spørsmål, kan det tas kontakt med styret.
- Drift- og vedlikehold: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling.
- Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret. Faktura sendes beboer.
- Vaktmester: Coor Eiendomsdrift AS. Kontakt styret for mer informasjon.
- Garasje/Parkering: Ja, i Parkens Garasjesameie. Garasjeplasser med boder i bakkant, skal ikke omsettes uavhengig av leiligheten plassen var knyttet til. Fremgår av garasjesameiets vedtekter. I forbindelse med eierskifter i s. 634 og s. 648, må megler gjøres oppmerksom på at eierskifter av ideelle andeler i Parkens Garasjesameie må tinglyses separat dersom megler har en garasjeplass (ideell 14/2100 del av gnr 508, bnr 13, Oslo). Eierskifte skal sendes separat til eierskifte@obos.no. Påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører iht. gjeldende prisliste.
- Elbillading: Ja. Det er tilrettelagt for opprettelse av lading av el- og hybridbiler for samtlige p-plasser. Mer informasjon på www.parkhuset.no/parkens-garasjesameie/
- Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av styreleder.
- Fellesskapet mellom Ballparken Borettslag og Pileparken Boligsameie: Pileparken Boligsameie består av 96 seksjoner. Seksjonsnr. 1 og 48, er næringsseksjoner. 50 seksjoner (fra. seksjonsnr. 46 til 96, unntatt 48) i Pilestredet Park 18, er organisert som et borettslag i Ballparken Borettslag. De resterende er eierseksjoner i Pileparken Boligsameie.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* OBOS01-98208202758	A	29.406.452,-	32 år 4 md.	12	Flyt	5,68%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.175,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.377,-
Drift av borettslag	222,-
Akonto oppvarming	285,-
Internett	150,-
Vedlikeholdsfond	141,-

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. 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	818,-	14,-	25.402,-	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarse tlf.22 98 14 58 ev. pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ingun Risnes Pilestredet Park 18, 176 OSLO, e-post: ingun.risnes@hotmail.com.

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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 634
Ballparken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ballparken Borettslag

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:
22. april 2024 kl. 18:00, Scandic St. Olavs plass - Hotell Oslo (St. Olavs plass 1, 0165 Oslo).

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag til vedteksendringer
7. Solcelleanlegg på taket - viktige momenter og føringer for videre utredningsarbeid
8. Fastsettelse av styrehonorarer
9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av representanter til styret i Pileparken Boligsameie
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Ballparken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker å innstille rådgiver i OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen 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 Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene utpekes av generalforsamlingen.

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0634 Årsregnskapet 2023 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 6

Forslag til vedteksendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår noen mindre endringer/suppleringer av vedtektene, jfr. protokolltilførsel på generalforsamlingen i juni 2023:

- *Det er lagt frem et forslag om å utarbeide et punkt 5-1 (j, k, l), hvorav man definerer andelseiers vedlikeholdsansvar i forhold til balkong og takterrasser. Styret utarbeider et forslag til dette, og legger det frem på en ny generalforsamling.*

Styrets forslag til endringer/suppleringer i vedtektene punkt 5-1 bokstav j, k, l og punkt 5-2 er som følger:

Gjeldende vedtekter punkt 5-1 (2) lyder:

5-1 Andelseiernes plikt til å vedlikeholde boligen

(1) Andelseieren skal vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre boligenheter forebygges, og slik at man unngår ulemper for andre andelseiere. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til boligen.

(2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

Forslag til supplering av punkt 5-1 (2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

j) innsiden av balkong inkl. overflaten på balkonggulv

5-2 Sameiets og borettslagets vedlikeholdsplikt

Forslag til presisering og supplering av punkt 5-1 (6) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

(6) Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak **inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under),** *bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.*

Det må gjøres tilsvarende endringer i vedtektene for Pileparken Boligsameie

5-1 (2)
j) innsiden av balkong inkl. overflaten på balkonggulv

5-2 (3) må suppleres med teksten: **inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under),**

Styrets innstilling
Vedtektene punkt 5-1 (2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
j) innsiden av balkong inkl. balkonggulv

Punkt 5-1 (6) Borettslagets vedlikeholdsplikt suppleres og presiseres. Ny ordlyd blir da (endring med uthevet skrift):

Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak **inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under),** bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Styret foreslår tilsvarende endringer i vedtektene for Pileparken Boligsameie, punktene 5 -1 og 5-2
5-1 (2) ny bokstav j: **innsiden av balkong inkl. overflaten på balkonggulv**
5-2 (3) suppleres med teksten: **inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under).**

Forslag til vedtak
Vedtektsendringene vedtas.

Sak 7

Solcelleanlegg på taket - viktige momenter og føringer for videre utredningsarbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utredning av solcelleanlegg på taket ble foreslått på generalforsamlingen i Ballparken Borettslag i april 2022. Det er gjort en del undersøkelser for å avklare om det er aktuelt å gå videre med dette forslaget, og om et slikt prosjekt vil gi ønsket miljømessig og kostnads- messig effekt.

Den arbeidsgruppen som har jobbet videre med oppfølging av saken våren 2024, mener at det på noe lengre sikt kan være aktuelt å etablere solcelleanlegg på takene både i PP18 og PP19. Men ettersom det er Pileparken Boligsameie som står som eier av byggene i Pilestredet Park 18 og 19, må all videre planlegging og gjennomføring av solcelleanlegg på takene skje i regi av boligsameiet.

Arbeidsgruppens anbefalinger for eventuelt videre utredningsarbeid knyttet til etablering av solcelleanlegg på taket:

- Det må velges en type solcellepanel som er egnet for sedumtak. De vertikale glasspanelene fra Over Easy Solar eller lignende produkter vurderes av arbeidsgruppen som velegnede for vårt behov. Både fordi de kan kombineres med sedumtak, og fordi denne typen solcelleanlegg ikke krever inngrep i taket/tak-tekkingen.
- Tilstanden på taktekkingen på de to byggene i Pileparken Boligsameie og estimert levetid på dagens taktekking bør likevel kartlegges før en går videre med planer om installasjon av solcelleanlegg. I utgangspunktet vil vi anbefale at et solcelleanlegg etableres når det likevel er behov for å rehabilitere taket/taktekkingen.
- Det bør søkes byggetillatelse i forprosjektfasen, dvs. når type anlegg er avklart.
- Finansiering – lån og tilskudd må avklares nærmere i forbindelse med et forprosjekt.

o Etter dagens regelverk kan alle energitiltak som bidrar til at sameiet bruker mindre strøm fra nettet støttes av Enova, inkludert installasjon av solceller. Enovas krav for å vurdere søknader om tilskudd er pr i dag at tiltaket gir minimum 20% reduksjon i strømforbruket.

o Kapasitet og størrelse på et solcelleanlegg bør ses i sammenheng med muligheten for evt. andre strømsparende tiltak i byggene.

o Muligheten og interessen for deling av strøm internt til alle seksjonseierne i sameiet inkludert næring, bør også avklares nærmere.

For nærmere redgjørelse av saken, se vedlegg

Forslag til vedtak
Saken tas til orientering.

Vedlegg
2. Vedlegg - Sak til generalforsamling og årsmøte 2024_solcelleanlegg på taket_20240320.pdf

Sak 8
Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret økes fra kr 60.000 til kr 65.000.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse økes til kr 65.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000

Sak 9
Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret forslår at honoraret til valgkomiteen settes til kr 2000.

Forslag til vedtak
Honoraret til valgkomiteen settes til kr 2000.

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Styeleder og styremedlemmer skal velges for 2 år, jfr. vedtektene punkt 8-1 nummer (2) .

Varamedlem velges for 1 år

Roller og kandidater

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

- Håvard Tellugen

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

- Anne Brit Lindahn

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

- Natalia Eliseeva

Sak 11
Valg av representanter til styret i Pileparken Boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal i tillegg til valg av styre i boretslaget utpeke representanter til styret i Pileparken Boligsameie, jfr. vedtektene punkt 8-2 nummer (2).

Styrets innstilling
Anne Berit Lindahn inngår som ny styrerepresentat for 2 år i styret for Pileparken Boligsameie.

Thomas Hem fortsetter som varamedlem for 1 år i styret for Pileparken Boligsameie.

Forslag til vedtak
Anne Berit Lindahn inngår som ny styrerepresentat for 2 år i styret for Pileparken Boligsameie. Thomas Hem fortsetter som varamedlem for 1 år i styret for Pileparken Boligsameie.

Sak 12
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Håvard Tellugen

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

- Thomas Hem

Sak 13

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Benedicte Boye
- Erik Heyderdahl Strøm

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingun Risnes	Pilestredet Park 18
Nestleder	Håvard Tellugen	Pilestredet Park 18
Styremedlem	Thomas Hem	Pilestredet Park 18

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ingun Risnes	Pilestredet Park 18
Varadelegert	
Håvard Tellugen	Pilestredet Park 18

Valgkomiteen

Benedicte Boye	Pilestredet Park 18
Øistein Mangset	Pilestredet Park 18

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

Generelle opplysninger om Ballparken Borettslag
Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.
Ballparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888420622, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
208 921

Første innflytting skjedde i 2007. Tomten ble kjøpt i 2007.

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

Ballparken Borettslag har ingen ansatte.

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

Ballparken Borettslag – utkast til årsberetning for 2023 (pr 04.03.24)

Generalforsamling 2023

Ordinær generalforsamling ble avholdt 12. juni 2023. En ekstraordinær digital generalforsamling ble avholdt i perioden 4. september til 7. september 2023. Årsaken var at Torbjørn Skårild trakk seg som vara i juli 2023. På dagsorden stod valg av ett nytt varamedlem til styret. Natalia Eliseeva ble valgt som ny vara.

Styrets arbeid i 2023

Styret har etter generalforsamlingen 12. juni 2023 bestått av styreleder Ingun Risnes, nestleder Håvard Tellugen og styremedlem Thomas Hem. Det er avholdt 12 styremøter i 2023 der aktuelle saker er drøftet. Noen saker er løftet inn i styremøter etter innspill fra beboerne. Ingun Risnes og Håvard Tellugen har deltatt på alle styremøter i Pileparken Boligsameie, der de representerer borettslaget i sameiestyret. Flere saker fra Ballparken Borettslag er løftet inn til behandling der. Blant annet problemer knyttet til kalde radiatorer i flere leiligheter, og redusert funksjonalitet på varmeanlegget.

Styret tok våren 2023 initiativ til å utarbeide et forslag til samordning av vedtektene i Ballparken Borettslag og Pileparken Boligsameie. Endringene gjaldt i hovedsak forhold knyttet til andelseiers, borettslagets og sameiets ansvar for vedlikehold. Endringene ble vedtatt på generalforsamlingen i juni 2023. Styret utarbeidet samtidig er forslag til revisjon av husordensreglene som ble vedtatt på generalforsamlingen i juni 2023.

Høsten 2023 ble det rapportert inn et tilfelle med veggedyr i en leilighet, og det ble gjennomført avbøtende tiltak i denne leiligheten. Samtidig ble det gjennomført nabokonttroll i to naboleiligheter. Leilighetene er «friskmeldt» og det ble ikke påvist spredning til naboleiligheter. Styret har fulgt opp klager på støy fra hund, røyking på balkonger og støy og røyklukt fra uteserveringen på kafeen i 1. etasje.

Styremedlemmene har i tillegg utført en del praktiske oppgaver som oppfølging av malearbeidene på håndlisten på balkongrekkverkene (se under vedlikehold), oppfølging av saker vedrørende vannlekkasjer, drift av varmestyringssystemet og radiatorvarme, oppdatering av porttelefonen ved inn-/utflytting, bestilling og utskifting av dør- og postkasseskilt mv. Det er gjennomført noen små trivselstiltak som maling av en vegg i korridoren ved heisen i kjelleren som nå har blitt gul, ny plante og ny farge på blomsterkrukka i inngangspartiet og sørge for vanning av plantene. Nå er det i tillegg plassert en sittebenk til bruk for beboerne.

Det har ikke vært arrangert beboermøter i 2023.

Miljøtilskudd fra OBOS

Ballparken Borettslag har fått tildelt midler fra OBOS. Pengene står på en øremerket konto og saldoen ved årsskiftet 2023/-24 var på ca. 77.000 kr. Midlene kan kun brukes til tiltak i borettslaget. Bruken av midlene skal godkjennes av OBOS før igangsetting av tiltaket, og det må derfor sendes inn søknad om godkjenning før tiltaket igangsettes. Borettslagene må ha gjennomført tiltaket før miljøbankkontoen kan åpnes for overføring til driftskonto. Tiltaket

retter seg mot klima, miljø og uterom, og må kunne komme alle beboerne til nytte. Sosiale møteplasser ligger innenfor kriteriene, men midlene kan ikke benyttes til normalt vedlikehold eller til drift. En sosial møteplass med benker og beplantning i inngangspartiet har blitt foreslått tidligere. Men for å få til en god møteplass med en skjermet sittegruppe, bør en del postkasser flyttes eller byttes ut og det ligger sannsynligvis utenfor det som kan finansieres via miljøtilskuddet. For mer informasjon, se: https://www.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag/

Forslag fra 2022 om utredning av solcelleanlegg på taket – status

På generalforsamlingen 25.04.2022 ble det fattet følgende vedtak:

> *Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede mulighetene for å etablere solcelleanlegg på taket K1 og K2, i samarbeid med Pileparken Boligsameie. Det nedsettes en arbeidsgruppe som legger fram et forslag for det videre arbeid på Generalforsamlingen i 2023.*

Torbjørn Skårild som var initiativtaker til prosjektet, jobbet videre med prosjektet høsten 2022. Men ettersom Pileparken Boligsameie står som eier av begge byggene, ble det i samråd med styret i Pileparken Boligsameie i november 2022 enighet om at prosjektet måtte omfatte både K1 (PP19) og K2 (PP18). Det var også enighet om at Espen Sørensen fra PP 19 skulle gå inn i arbeidsgruppa sammen med Torbjørn Skårild og Jannike Hovland fra PP 18. Hensikten med arbeidsgruppa var å få kartlagt muligheter og begrensninger for etablering av et solcelleanlegg på taket på K1 (PP19) og K2 (PP18). Fra styrets side ble det forutsatt at investeringskostnadene skulle dekkes av Pileparken Boligsameie via tilskudd fra Enova samt låneopptak. Foreløpige resultater og anbefalinger fra arbeidsgruppens arbeid skulle legges fram for generalforsamlingen i Ballparken og for årsmøtet i Pileparken våren 2023.

Arbeidsgruppa skulle rapportere til styret i Ballparken Borettslag som skulle ta ansvar for å videreformidle resultatene til styret i Pileparken Boligsameie. Arbeidsgruppa kom aldri i gang med dette arbeidet da ingen tok ansvar for å innkalle arbeidsgruppa til oppstartmøte, og styret fikk heller ingen tilbakemelding på status for arbeidet. Dette gjorde at det ikke ble rapportert om dette prosjektet i årsmeldingen for 2022.

Digital informasjon og kommunikasjon via epost, SMS og infotavle

I tråd med borettslagslovens bestemmelser § 1-6 nr. (1) har styret i Ballparken Borettslag lagt seg på en praksis der vi som hovedregel kommuniserer elektronisk med andelseierne på epost og SMS. Andelseiere kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk, men da må de aktivt reservere seg mot dette. For de andelseierne som ikke har oppgitt epostadresse eller telefonnummer, har vi informert via skriv som er lagt i den enkeltes postkasse. Styret har hatt jevnlig kontakt med beboere på telefon, SMS og epost, og har også benyttet VIBBO til å formidle viktige meldinger til alle andelseiere/ leietakere. Infotavlen i inngangspartiet er benyttet for å nå ut med informasjon til alle beboere.

VIBBO som infokanal

Logg deg inn på https://vibbo.no/ballparken. Der kan du finne informasjon om Ballparken Borettslag, og ditt eier-/leieforhold. Her finner du også oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kommunisere med styret. Det

er derfor viktig at styret får tilgang til epostadresser og telefonnumre til alle eiere/leietakere slik at dette opplegget blir mest mulig effektivt.

Retningslinjer for styrearbeid
Retningslinjene for styrearbeid er revidert og forenklet. Retningslinjene klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler også styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Salg, bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere
Seks andeler/boliger byttet eiere i 2023 (H0308, H0403, H0605, H0607, H0705, H0706). Styret har godkjent de nye andelseierne, og vi ønsker de nye beboerne velkomne til vårt borettslag.

Styret mener det er viktig å bidra til å sikre et stabilt bomiljø, og begrense utleievirksomheten. Det er også en utfordring at omlag 20% av andelene i borettslaget eies av personer som benytter boligen som «hytte i byen» eller som pendlerbolig. Vi minner om at bruksoverlating ikke vil bli godkjent med mindre andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, jfr. borettslaget vedtekter § 4-2 punkt (1). Dette gjelder også korttidsutleie. Utleieforholdet i H0405 ble avsluttet 01.08.2023, og i H0403 var utleieforholdet avsluttet ved årsskiftet 2022/-23. Pr 31.12.2023 var det godkjent midlertidig bruksoverlating (framleie) for 1 bolig/andel i borettslaget (H0704).

Retting av bruksenhetsnumrene i Pilestredet Park 18
Bruksenhetsnummeret (bolignummeret) inngår som en del av den offisielle adressen for den enkelte bolig, og nummereringen må tilfredsstille Oslo kommunes krav til bolignummerering i blokker/flerfamiliehus. Nummereringen av andelene Ballparken Borettslag med adresse Pilestredet Park 18 ble korrigert i kartverkets register høsten 2021 og er nå ihht. kommunens retningslinjer. Bruksenhetsnumrene som er knyttet til borettslagets 50 seksjoner i Pileparken Boligsameie ble korrigert av OBOS i 2023, slik at de nå stemmer overens med de tilhørende andelsnumrene i borettslaget.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir utskrevet på Ballparken Borettslag som er seksjonseier i Pileparken Boligsameie, og viderefordeles til andelseierne etter andelsnummer/bruksenhetsnummer. Eiendomsskattekontoret hadde i 2023 fortsatt ikke rettet opp bruksenhetsnumrene for et par seksjoner/andeler i borettslaget. Styret vil følge opp dette når eiendomsskattesedlene blir utsendt i februar 2024. For enkelte leiligheter er det uoverensstemmelser mellom registret bruksareal (BRA) i kommunes matrikkel, og oppgitt bruksareal/P-rom for de tilhørende andelene i borettslaget. Ettersom Eiendomsskattekontoret henter sine opplysninger om boligareal og boligverdi fra Skatteetaten, er det viktig at den enkelte andelseier selv sjekker at det er registrert riktig P-rom for egen bolig hos Skatteetaten. Om nødvendig vil styret informere Skatteetaten der avvikene i oppgitt areal er store.

Bestilling av nøkler, dør og postkasseskilt
Nøkler til entre- og ytterdør, samt nye dør- og postkasseskilt skal bestilles via styret. Faktura sendes den enkelte beboer. Det er tidligere innhentet tilbud på nye elektroniske låser type Yale Doorman. Se info på VIBBO. Bestilling må skje via styret.

Økonomi/regnskap
Styret har behandlet og godkjent årsregnskapet for 2023. Regnskapet er revidert og styret mener det gir et rettvisende bilde av den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Drift og vedlikehold
Håndløperne på balkongrekkeverkene ble malt i 2023, med unntak av en balkong der styret ikke fikk tilgang. Det var Sølvin Malerservice som utførte arbeidet. Basert på tilbakemeldinger fra beboere og besiktigelse av noen ferdigmalte balkonger, konkluderes det med at arbeidet er godt utført. Det ble satt opp lister med tidspunkter for når maler skulle inn i hver leilighet. Dette lot seg vanskelig gjennomføre grunnet ustabilt vær, og løsningen ble å kontakte hver enkelt beboer i forkant av finværsdager og lage individuelle avtaler med hver enkelt beboer påfølgende dag. Arbeidet ble 2-3 uker forsinket grunnet ustabilt vær og noen forsinkelser pga. at enkelte beboere ikke var hjemme på oppsatt tidspunkt. Gjennomføring og oppfølging av prosjektet ble derfor relativt ressurskrevende for styret.

I 2022/-23 igangsatte Pileparken Boligsameie arbeid med oppgradering av det felles brannvarslingsanlegget for boligblokkene i PP 18, 19 og 20, og garasjesameiet. Arbeidet vil sluttføres i januar/februar 2024. Styret har i den sammenheng igangsatt en prosess for å få avklart ansvaret for drift og vedlikehold av sykkelboden, og andre boder og tekniske rom med tilknytning til garasjeanlegget i PP18 og PP19.

Det har vært en krevende høst- og vintersesong med mange kalde dager og problemer knyttet til drift av fyringsanlegget. Styret fikk i desember innrapportert problemer med manglende varme på radiatorer i tilsammen 5 leiligheter. Tre nye klager har kommet inn i januar 2024. Radiatorene i en leilighet er gjennomspylt, og ytterligere tiltak vurderes i samarbeid med Pileparken Boligsameie som står som eier av fyringsanlegget.

Vedlikeholdsfondet – forvaltning og bruk av midlene
Det ble det ikke overført midler til vedlikeholdsfondet i 2022. Dette er nå rettet opp ved at hele beløpet for 2022 ble overført fra driftskontoen til vedlikeholdsfondet i januar 2023. Saldoen pr 01.01.2024 er på kr 611.280. For å oppnå høyest mulig rente på fondet, har styret overført midlene fra konto 9820.29.87052 til en ny Nibor90-konto 9820.54.73955 med 90 dagers oppsigelsestid. Det er lagt inn en fast overføring fra driftskontoen på ca. 10.000 kr pr måned fom. 01.01.2024. Det er kun styreleder i samråd med styret som kan disponere midler fra den nye kontoen. Styret anbefaler at midlene på vedlikeholdsfondet reserveres for større vedlikeholdsoppgaver som utvendig maling av hele bygget, framtidig utskifting av heis o.l.

Dette er ikke aktuelt før i 2025. Bruk av midlene på vedlikeholdsfondet må godkjennes av generalforsamlingen, og evt. bruk av fondet må da tas opp som egen sak på generalforsamlingen i 2025.

Forsikring
Sameiets eiendommer i Pilestredet Park 18 og 19, er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78995437. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Alle skader skal meldes til styret i Ballparken Borettslag som vurderer den videre prosessen i samråd med forsikringsavdelingen i OBOS. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Brannsikringsutstyr og branndører
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I byggesaken for Pilestredet Park 18 er det brannslange i den enkelte leilighet som er godkjent som standard slokkeutstyr. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Alle branndørene i oppgangen skal lukkes automatisk ifbm. at brannalarmen utløses, og samtidig skal trapperommet trykksettes. Dette for å sikre et rømningsveiene i ganger og trapperom ikke fylles med røyk. Alle branndørene ble justert i desember 2022 slik at de nå skal fungere som forutsatt.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseier utarbeide energiattest for sin bolig.

Internettleverandør
Pileparken Boligsameie/Pileparken Borettslag har inngått ny internettavtale med ObosOpenNett. Denne trådte i kraft våren 2023.

Vaktmestertjenester
Pileparken Boligsameie/Ballparken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

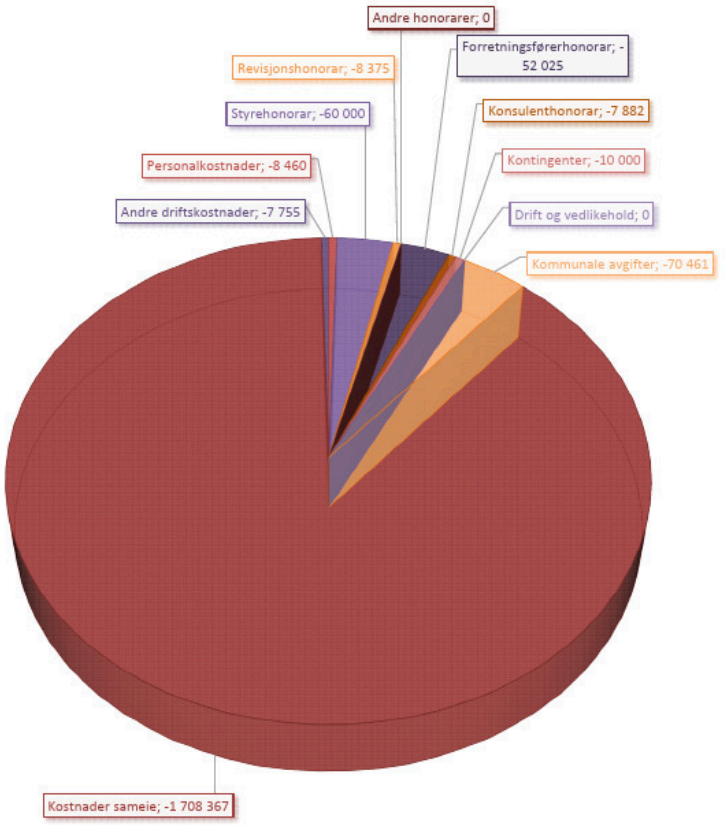
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader som er et resultat av økte renter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

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

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

Lån
Ballparken Borettslag har et lån i OBOS Banken med pålydende nominell rente 5,68%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret økte med 5% 01.01.2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på en uendret endring av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Ballparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ballparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BALLPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**275 438**	**63 078**	**275 438**	**742 641**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 406 571	1 951 630	790 100	778 440
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-381 438	-598 312	-55 000	-315 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-2 724 527	-1 188 397	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-255 561	-3 767	0	0
Uttak øremerk. bankkto		610 161	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	51 207	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-188 004	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**467 203**	**212 360**	**735 100**	**463 440**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**742 641**	**275 438**	**1 010 538**	**1 206 081**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	913 673	356 104
Kortsiktig gjeld	-171 032	-80 666
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**742 641**	**275 438**

BALLPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 954 748	1 528 811	1 832 280	1 986 408
Innkrevde felleskostnader	2	2 203 167	2 001 516	2 194 720	2 757 592
Andre inntekter		0	6 300	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 157 915**	**3 536 627**	**4 027 000**	**4 744 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-12 408	-8 400	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-80 000	-60 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-7 875	-6 000	-8 900
Andre honorarer		0	-8 000	-15 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-52 025	-49 925	-52 500	-55 600
Konsulenthonorar	6	-7 882	-10 823	-10 000	-10 000
Kontingenter		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	0	-2 514	0	0
Kommunale avgifter	8	-70 461	33 230	0	0
Kostnader sameie	20	-1 708 367	-1 698 777	-1 800 000	-1 800 000
Andre driftskostnader	9	-7 755	-8 907	-4 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 933 324**	**-1 855 999**	**-1 965 900**	**-1 975 960**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 224 591**	**1 680 628**	**2 061 100**	**2 768 040**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 724 527	1 188 397	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 949 118**	**2 869 025**	**2 061 100**	**2 768 040**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	30 921	17 269	0	0
Finanskostnader	11	-1 573 468	-934 664	-1 271 000	-1 989 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 542 547**	**-917 396**	**-1 271 000**	**-1 989 600**
ÅRSRESULTAT		**3 406 571**	**1 951 630**	**790 100**	**778 440**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 406 571	1 951 630		

BALLPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	109 935 000	109 935 000
Tomt		16 250 000	16 250 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	595 275	407 272
Øremerkede bankinnskudd		0	356 230
Miljøbankkonto, øremerket		76 944	53 872
SUM ANLEGGSMIDLER		126 857 219	127 002 374
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	5 001	6 355
Driftskonto OBOS-banken		209 790	263 287
Driftskonto OBOS-banken II		0	77 500
Sparekonto OBOS-banken		87 601	8 962
Sparekonto OBOS-banken II		611 280	0
SUM OMLØPSMIDLER		913 673	356 104
SUM EIENDELER		**127 770 892**	**127 358 478**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Annen egenkapital	14	59 652 068	56 245 497
SUM EGENKAPITAL		**59 657 068**	**56 250 497**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	30 012 246	33 118 211
Borettsinnskudd	16	37 855 500	37 855 500
Avsetning bomiljøtiltak	17	75 046	53 604
SUM LANGSIKTIG GJELD		**67 942 792**	**71 027 315**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		247	0
Påløpte renter		146 250	0
Påløpte avdrag		24 235	0
Energiavregning	18	300	80 666
SUM KORTSIKTIG GJELD		**171 032**	**80 666**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**127 770 892**	**127 358 478**
Pantstillelse	19	126 185 000	126 185 000
Garantiansvar	20	393 827	645 044

Oslo, 04.03.2024
Styret i Ballparken Borettslag

Ingun Risnes /s/ Thomas Hem /s/ Håvard Tellugen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for 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	1 741 433
Drift av borettslag	175 464
Vedlikeholdsfond	119 964
Internett	100 350
Eiendomsskatt	65 956
Kapitalkostnader på IN-lån	1 881 941
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	72 807
Overført til kapitalkostnader	-1 954 748
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 203 167**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 347, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 882
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 882**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Det gjennomføres tilstrekkelig vedlikehold årlig jfr. note 12, men det har ikke vært behov for vedlikehold i løpet av 2023

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-70 461
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-70 461**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-3 096
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 347
Andre kontorkostnader	-84
Bank- og kortgebyr	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-7 755**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 631
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 126
Andre renteinntekter	12 164
SUM FINANSINNTEKTER	**30 921**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-1 069 888
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-503 422
Renter på leverandørgjeld	-158
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 573 468**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	109 935 000
SUM BYGNINGER	**109 935 000**

Tomten ble kjøpt i 2007.
Gnr.208/bnr.921
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	5 001
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 001**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	16 759 303
Egenkapital fra IN tidligere	49 243 046
Egenkapital fra IN 2023	2 724 527
Reduksjon EK fra IN	-9 074 808
SUM ANNEN EGENKAPITAL	59 652 068

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

NOTE: 15
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken (Overført fra Eika Boligkreditt AS)
Renter 31.12: 5,53%, løpetid 45 år
Lånet er et annuitetslån.

Opprinnelig, 2007	-88 329 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 968 243	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	381 438	
Nedbetalt tidligere, IN	49 243 046	
Nedbetalt i år, IN	2 724 527	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-30 012 246**

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

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-37 855 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-37 855 500**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-75 046
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-75 046**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-359 652
SUM INNTEKTER	**-359 652**

KOSTNADER	
Fjernvarme	359 352
SUM KOSTNADER	**359 352**
SUM ENERGIAVREGNING	**-300**

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.

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	37 855 500
Pantelån	30 012 246
Påløpte avdrag	24 235
Beregnede IN-forpliktelser	42 892 765
TOTALT	**110 784 746**

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

Bygninger	109 935 000
Tomt	16 250 000
TOTALT	**126 185 000**

NOTE: 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 2838/6904 av Sameiet Pileparken.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Pileparken og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Pileparken og utgjør kr 393 827.
Selskapets andel i Sameiet Pileparken vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Sameiet Pileparken er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78995437. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på **telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.** Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas ved terminforfall **30.05.2023** på borettslagets felleslån. **Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall** for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.
Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Solcelleanlegg på taket - viktige momenter og føringer for videre utredningsarbeid

Bakgrunn
Utredning av solcelleanlegg på taket ble foreslått på generalforsamlingen i Ballparken Borettslag i april 2022. Det er gjort en del undersøkelser for å avklare om det er aktuelt å gå videre med dette forslaget, og om et slikt prosjekt vil gi ønsket miljømessig og kostnadsmessig effekt.

Den arbeidsgruppen som har jobbet videre med oppfølging av saken våren 2024, mener at det på noe lengre sikt kan være aktuelt å etablere solcelleanlegg på takene både i PP18 og PP19. Men ettersom det er Pileparken Boligsameie som står som eier av byggene i Pilestredet Park 18 og 19, må all videre planlegging og gjennomføring av solcelleanlegg på takene skje i regi av boligsameiet.

En investering i solcelleanlegg må godkjennes av årsmøte/generalforsamling
En investering i solcelleanlegg vil ha en betydelig kostnad, og styrene i Pileparken og Ballparken har tidligere forutsatt at et evt. solcelleanlegg må finansieres via miljøtilskudd samt låneopptak. Pr i dag er det tilskudd fra Enova som er aktuelt.

Når det gjelder et framtidig vedtak om etablering av et solcelleanlegg, er dette en større investering som går utover vanlig forvaltning og drift. Det vil kreve et flertall på minst to tredeler av de frammøtte på årsmøte/generalforsamling. Det framgår både av borettslagsloven og eierseksjonsloven og av borettslagets og boligsameiets vedtekter.

Ref. borettslagets vedtekter § 8-3 (2) punkt 1:

§ 8-3 Styrets vedtak

(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,*

Og i boligsameiets vedtekter punkt 9-8 (2) står det:

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

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

Valg av type solcelleanlegg
Det bør velges en type solcellepanel som er egnet for sedumtak, dvs. et panel som ikke skal boltes fast i takkonstruksjonen (dvs. at evt. festeanordninger ikke føres gjennom taktekkingen).

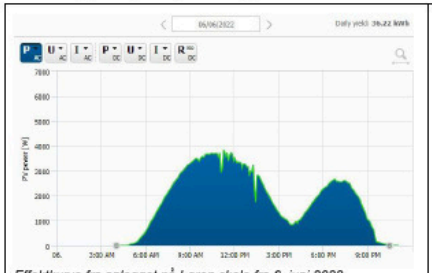
Ny solcelleteknologi for sedumtak under utvikling
En ny solcelleteknologi som bedre kombinerer grønne tak og solceller er under utvikling, noe som vil være aktuelt for våre tak. Teknologien er utviklet i Norge og patentsøkt av Over Easy Solar. Over Easy Solar ble tildelt «Solar Startup of the Year» fra den europeiske bransjeforeningen SolarPower Europe i mars i 2022.

Glasspanelene fra Over Easy Solar har tosidige solceller som tar imot lys på begge sider og er montert på stativ. Et pilotprosjekt testes nå ut bl.a. på Løren skole i Oslo.

- *Konseptet er en løsning på en «konflikt» som oppstår på de fleste nye bærekraftige bygg. Man må velge mellom solceller og grønt tak. Nå kan man få begge deler i en elegant kombinasjon, sier daglig leder Trygve Mongstad i Over Easy Solar AS til Tekniske Nyheter. Han er oppfinner og har patentsøknad på teknologien.*

- *Solcellemodulene våre gir mulighet for 60 til 70 prosent av den installerte effekten (antall kW solceller) man ville fått med å dekke takflaten med solcellepaneler, sier Mongstad. – Foreløpig indikerer resultatene at det vil være 15-20 % høyere produksjon per kW installert enn vanlige løsninger for flate tak, så totalt sett gir dette meget bra ytelse, i kombinasjon med at man kan ha et velfungerende grønt tak under hele installasjonen.*
- *I mange byer i Europa er det påbud om grønne tak på alle nye bygg, og samtidig jobber EU med påbud om solcelleanlegg fra 2026/2027. Allerede i dag er det flere titalls millioner med kvadratmeter med både grønne tak og solcellepaneler som legges hvert år i Europa, men det legges på ulike takflater. Det er veldig spennende å være med på å utvikle en teknologi som trekker disse to trendene sammen, i stedet for at det skal være en konflikt, sier Mongstad.*
- *På anlegget på Løren skole starter nå, midt på sommeren, innhøsting av solenergi allerede klokken 06.00 om morgenen. Den største toppen kommer rundt lunsjtider. Klokken 16.00 faller produksjonen ned i en bølgedal før den gradvis stiger opp mot en ny topp cirka kl. 19. Anlegget slutter å produsere strøm cirka kl. 22 (se grafen under).*

Kilde: Energiaktuelt, intervjuet er fra juni 2022



Effektkurve fra anlegget på Løren skole fra 6. juni 2022. Figur: Over Easy Solar

Årsaken til lav produksjon i firetiden, er at solstrålene da går på langs av panelene. Før kl. 16 skinner solen på østsiden av panelene, mens etter fire treffer solstrålene solcellene på vestsiden, sier Mongstad.

Kilde: Energiaktuelt juni 2022.

Det er gode erfaringer med paneler fra Over Easy Solar fra test-prosjektet på Løren skole
Byrådsavdeling for næring og eierskap i Oslo kommune har gitt støtte til et fullskala demoprosjekt med løsning for solenergiproduksjon i kombinasjon med grønne tak. En takflate på i overkant av 500 kvadratmeter på Løren skole i Oslo benyttes, på et eksisterende sedumtak. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Oslobygg KF og det planlegges som en utvidelse av et pilotprosjekt som ble gjennomført i 2022. Anlegget har en effekt på totalt 45 kWp vertikale solcellepaneler og forventer å kunne produsere cirka 40.000 kWh per år.

> *Vi har veldig gode resultater med pilotprosjektet, og vi ser at dette løser en stor utfordring for bygging av bærekraftige bygg i urbane områder. Vi er glade for at vi kan være med på å pilotere nye løsninger og hjelpe fremoverlente oppstartsbedrifter i Oslo-regionen, sier Oslobyggs prosjektleder Andreas A. Nilsen.*
>
> *Vi har nå i to år jobbet med prototyper, testing og forskning, og dette prosjektet markerer at vi nå er klare for å levere fullskala-løsninger. Teknologien vi har utviklet er svært aktuell for markeder også utenfor Norges grenser, men vi er avhengige av slike demoprosjekter som dette for å vise at det faktisk fungerer, sier Mongstad.*

Kilde: Byggeindustrien.no februar 2023



Trygve Mongstad i Over Easy Solar foran pilotanlegget på Løren skole som ble oppført i mai 2022.

Med ny teknologi er kombinasjonen sedumtak og solcellepanel fullt mulig
Arbeidsgruppa har vært i kontakt med *Over Easy Solar* som sier at solcelleanlegget deres har såpass stor egenvekt at det ikke er nødvendig å feste det til taket, men at det er mulig å tilføre ekstra ballast om ønskelig. Anlegget tåler også sterk vind.



Bilde av taket med solcelleanlegg på Løren skole. Kilde: *Over Easy Solars* hjemmeside.

Erfaringene fra prøveperioden på Løren skole er dessuten at sedumtaket klarer seg veldig bra og at det ikke påvirkes negativt av solcelleanlegget. Mye tyder derfor på at denne typen solcelleanlegg vil være en god løsning for våre sedumtak.

Solcelleanlegg – konsekvenser for tilgang til vedlikeholdet av taket
Vår foreløpige vurdering av tilstand og kapasitet på taket er basert på Asplan Viaks rapport datert 14.12.2020: «KARTLEGGING AV TAK EGNET TIL SOLCELLER», utarbeidet for Undervisningsbygg. Rapporten gir noen anbefalinger som vi kan ta utgangspunkt i:

> *Solcelleanlegg kan vanskeliggjøre vedlikehold*
> *Et solcelleanlegg gjør at vedlikehold på tak blir vanskeligere, særlig omtekking av tak når taktekket er modent for utskifting. Derfor inneholder lønnsomhetsberegningene i kartleggingen ekstra kostnader knyttet til omtekking av tak der det kan antas å være nødvendig innenfor solcelleanleggets levetid. Vi anbefaler også å plassere solcellepaneler med god avstand til kanten av taket (minimum 2 meter på flate tak) og ha god plass og gangveier mellom radene av solcellepaneler for å kunne inspisere og gjøre mindre vedlikehold av taket.*
>
> *Levetid på solcelleanlegg og bygg*
> *Solcelleanlegg kan forventes å ha en levetid på ca. 30 år. Når man monterer solcelleanlegg på eksisterende bygg er det svært viktig å vurdere levetid på taktekking og byggene i seg selv. Vi har derfor tatt hensyn til dette, og lønnsomhetsberegningene vi har gjort tar hensyn til forventet levetid på tak og bygg, og det er regnet med ekstra kostnader dersom det forventes at takene må tekkes om i løpet av solcelleanleggets levetid.*

Tilstanden på takene i Pileparken Boligsameie bør kartlegges før gjennomføring
Taktekkingen på de to byggene i Pileparken Boligsameie (PP18 og 19) er ifølge FDV-dokumentasjonen antatt å ha en levetid på 20-35 år. Byggene nærmer seg nå 20 år. Før man går videre med planer om etablering av solcelleanlegg, bør derfor tilstanden på taket kartlegges. Dette fordi et solcelleanlegg antas å ha en levetid på 30 år, og utskifting av taktekkingen vil bli vanskeliggjort etter at solcelleanlegget er etablert.

Kapasiteten som er beregnet er teoretisk
Kapasiteten på takflatene vil reduseres pga. at det er plassert større ventilasjonstårn/ heis-oppbygg på de to takene. I tillegg er det på begge takflater plassert tilsammen 8 mindre oppbygg for ventilasjon for boligene i toppetasjene pluss 12 lufterør avløpsrør og en takluke.

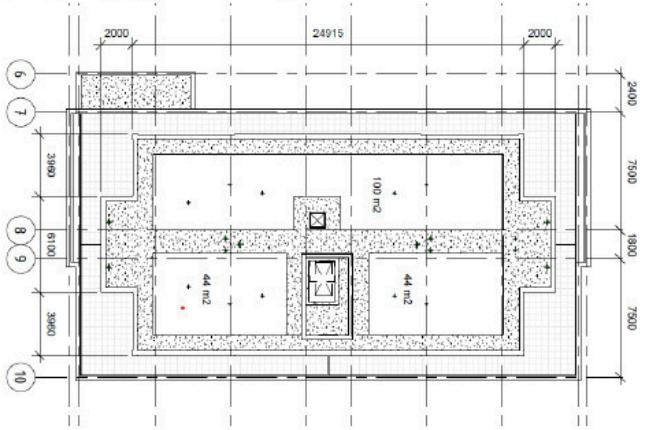


Takluke, ventilasjonsanlegg og lufterør fra leiligheter i 8. et

Det betyr at det langs midten av taket må reserveres en gangbane for inspeksjon av heis-oppbygg, luftetårn og lufterør mv. Vi har gjort en foreløpig, grovmasket vurdering av hvor stor del av takflaten det er som i praksis er tilgjengelig for plassering av solcellepaneler.

I skissen under er det lagt en gangbane på 1 m bredde langs gesimsen, og en gangbane langs midten av taket samt rundt heisoppbygget slik at det er mulig å inspisere taket og ha tilgang til luftehatter, sluk, heisoppbygg mv. Netto kapasitet på hvert av takene er ut fra dette ca. 188 kvm, dvs. maks 376 kvm ledig takareal til sammen for plassering av solcellepaneler på de to takflatene.

Skissen under viser mulig arealkapasitet for plassering av solcelleanlegg fratrukket gangbaner, heisoppbygg, ventilasjonsanlegg mv





Solkartet for Oslo (over) viser at vi kan oppnå ca 25.154 kWh/år på taket av PP18, til sammen ca 50000 kWh/år samlet for begge takene i PP18 og PP19.

Registrert strømforbruk på fellesmålere for boligene i PP 18 og 19 2020 - 2023

År	PP18 Målernummer 73599928994583092 Forbruk (KWh)	PP19 Målernummer 7359992898677278 Forbruk (KWh)	PP19 Målernummer 7359992898676813 Forbruk (KWh)	Samlet forbruk pr år (kWh)
2020	69 228,2	22 133,55	38 525,51	129 887,26
2021	70 573,55	21 865,86	40 216,34	132 655,75
2022	70 229,60	18 388,16	43 164,75	131 782,51
2023	62 296,45	12 356,96	40 059,39	114 712,80

Forbruket er knyttet til felleskostnader for strøm til boligene i PP18 og PP19. De to næringsseksjonene er ikke inkludert. Det reduserte forbruket på 17.069,7 kWh fra 2022 til 2023 er på ca 13%. Reduksjonen skyldes i hovedsak ny armatur og ny led-belysning i alle fellesarealer.

Deling av overskuddskraft i boligblokker
Fra 1. oktober 2023 kan kunder på samme gårds- og bruksnummer utnytte tak- og veggflater til å produsere og forbruke egen strøm. Dette legger til rette for at borrettslag, flermanns-boliger, næringsbygg m.m. kan utnytte egenprodusert energi til å dekke eget forbruk. En produsent kan dele overskuddsproduksjon fra produksjonsanlegg opptil 1 MW (1000 kW) med andre kunder på samme gårds- og bruksnummer. Dette gjør det mulig for beboere i borettslag og sameier å dele på strøm fra et felles solcelleanlegg på taket, noe som betyr lavere strømkostnader for alle.

Når det gjelder garasjesameiet er dette skilt ut som eget undergrunnsvolum med eget gårds- og bruksnummer. Så i utgangspunktet ser det ikke ut til at de omfattes av denne ordningen.

Tilskuddsordningene fra Enova
Oslo kommune har avviklet sine tilskuddsordninger til solcelleanlegg, og viser til Enovas tilskuddsordninger for borettslag og sameier.

Enova gir inntil 10 millioner kroner i støtte til borettslag og sameier som gjennomfører energibesparende tiltak, for eksempel solceller.

Om støtteordningen:
Enova støtter inntil 30 prosent av kostnadene til energiforbedringstiltak i borettslag og sameier, med en maksimal støttesum på 10 millioner kroner. Alle energitiltak som bidrar til at borettslaget bruker mindre strøm fra nettet kan støttes, inkludert installasjon av solceller.

Det er stor konkurranse om Enovas støttemidler. Søknader prioriteres basert på søkt støttebeløp og mål for energiforbedring. Minstekravet for å kunne søke er mål om 20 % energiforbedring for bygningene som omfattes av søknaden. Alle energitiltak som bidrar til å redusere beregnet levert energi kan støttes, inkl. solcelleanlegg.

Våre anslag tyder på at det er mulig å redusere strømforbruket med opptil 40 % ved installasjon av solcelleanlegg, dersom solcelleanlegget produserer 50.000 kWh pr år og all strømmen brukes internt.

Etablering av solcelleanlegg på taket er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven og Plan- og bygningsetatens retningslinjer. Det anbefales derfor at dette avklares før det legges ned for mye arbeid med valg av løsninger.

Arbeidsgruppens anbefalinger for videre utredningsarbeid knyttet til etablering av solcelleanlegg på taket:

- Det må velges en type solcellepanel som er egnet for sedumtak. De vertikale glasspanelene fra Over Easy Solar eller lignende produkter vurderes av arbeidsgruppen som velegnede for vårt behov. Både fordi de kan kombineres med sedumtak, og fordi denne typen solcelleanlegg ikke krever inngrep i taket/tak-tekkingen.
- Tilstanden på taktekkingen på de to byggene i Pileparken Boligsameie og estimert levetid på dagens taktekking bør likevel kartlegges før en går videre med planer om installasjon av solcelleanlegg. I utgangspunktet vil vi anbefale at et solcelleanlegg etableres når det likevel er behov for å rehabilitere taket/taktekkingen.
- Det bør søkes byggetillatelse i forprosjektfasen, dvs. når type anlegg er avklart.
- Finansiering – lån og tilskudd må avklares nærmere i forbindelse med et forprosjekt.
    - Etter dagens regelverk kan alle energitiltak som bidrar til at sameiet bruker mindre strøm fra nettet støttes av Enova, inkludert installasjon av solceller. Enovas krav for å vurdere søknader om tilskudd er pr i dag at tiltaket gir minimum 20% reduksjon i strømforbruket.
    - Kapasitet og størrelse på et solcelleanlegg bør ses i sammenheng med muligheten for evt. andre strømsparende tiltak i byggene.
    - Muligheten og interessen for deling av strøm internt til alle seksjonseierne i sameiet inkludert næring, bør også avklares nærmere.

Protokoll til årsmøte 2024 for Ballparken Borettslag

Organisasjonsnummer: 888420622
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Scandic St. Olavs plass - Hotell Oslo (St. Olavs plass 1, 0165 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret ønsker å innstille rådgiver i OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak:
Majken Bjerknes Hjalmarsen 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 Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Erik Heyerdahl Strøm og Jannike Hovland foreslås som protokollvitner.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
✓ **Vedtatt.**

6. Forslag til vedteksendringer

Styret foreslår noen mindre endringer/suppleringer av vedtektene, jfr. protokolltilførsel på generalforsamlingen i juni 2023:

- *Det er lagt frem et forslag om å utarbeide et punkt 5-1 (j, k, l), hvorav man definerer andelseiers vedlikeholdsansvar i forhold til balkong og takterrasser. Styret utarbeider et forslag til dette, og legger det frem på en ny generalforsamling.*

Styrets forslag til endringer/suppleringer i vedtektene punkt 5-1 bokstav j, k, l og punkt 5-2 er som følger:

Gjeldende vedtekter punkt 5-1 (2) lyder:

5-1 Andelseiernes plikt til å vedlikeholde boligen

(1) Andelseieren skal vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre boligenheter forebygges, og slik at man unngår ulemper for andre andelseiere. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til boligen.

(2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

Forslag til supplering av punkt 5-1 (2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

j) innsiden av balkong inkl. overflaten på balkonggulv

5-2 Sameiets og borettslagets vedlikeholdsplikt

Forslag til presisering og supplering av punkt 5-1 (6) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

(6) Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak **inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under),** *bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.*

Det må gjøres tilsvarende endringer i vedtektene for Pileparken Boligsameie

5-1 (2)
j) innsiden av balkong inkl. overflaten på balkonggulv

5-2 (3) må suppleres med teksten: **inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under),**

Styrets innstilling
Vedtektene punkt 5-1 (2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
j) innsiden av balkong inkl. balkonggulv

Punkt 5-1 (6) Borettslagets vedlikeholdsplikt suppleres og presiseres. Ny ordlyd blir da (endring med uthevet skrift):

Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak **inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under),** bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Styret foreslår tilsvarende endringer i vedtektene for Pileparken Boligsameie, punktene 5 -1 og 5-2
5-1 (2) ny bokstav j: **innsiden av balkong inkl. overflaten på balkonggulv**
5-2 (3) suppleres med teksten: **inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under).**

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringene vedtas.
✓ **Vedtatt.**

7. Solcelleanlegg på taket - viktige momenter og føringer for videre utredningsarbeid

Utredning av solcelleanlegg på taket ble foreslått på generalforsamlingen i Ballparken Borettslag i april 2022. Det er gjort en del undersøkelser for å avklare om det er aktuelt å gå videre med dette forslaget, og om et slikt prosjekt vil gi ønsket miljømessig og kostnads- messig effekt.

Den arbeidsgruppen som har jobbet videre med oppfølging av saken våren 2024, mener at det på noe lengre sikt kan være aktuelt å etablere solcelleanlegg på takene både i PP18 og PP19. Men ettersom det er Pileparken Boligsameie som står som eier av byggene i Pilestredet Park 18 og 19, må all videre planlegging og gjennomføring av solcelleanlegg på takene skje i regi av boligsameiet.

Arbeidsgruppens anbefalinger for eventuelt videre utredningsarbeid knyttet til etablering av solcelleanlegg på taket:

- Det må velges en type solcellepanel som er egnet for sedumtak. De vertikale glasspanelene fra Over Easy Solar eller lignende produkter vurderes av arbeidsgruppen som velegnede for vårt behov. Både fordi de kan kombineres med sedumtak, og fordi denne typen solcelleanlegg ikke krever inngrep i taket/tak-tekkingen.
- Tilstanden på taktekkingen på de to byggene i Pileparken Boligsameie og estimert levetid på dagens taktekking bør likevel kartlegges før en går videre med planer om installasjon av solcelleanlegg. I utgangspunktet vil vi anbefale at et solcelleanlegg etableres når det likevel er behov for å rehabilitere taket/taktekkingen.
- Det bør søkes byggetillatelse i forprosjektfasen, dvs. når type anlegg er avklart.
- Finansiering – lån og tilskudd må avklares nærmere i forbindelse med et forprosjekt.

o Etter dagens regelverk kan alle energitiltak som bidrar til at sameiet bruker mindre strøm fra nettet støttes av Enova, inkludert installasjon av solceller. Enovas krav for å vurdere søknader om tilskudd er pr i dag at tiltaket gir minimum 20% reduksjon i strømforbruket.

o Kapasitet og størrelse på et solcelleanlegg bør ses i sammenheng med muligheten for evt. andre strømsparende tiltak i byggene.

o Muligheten og interessen for deling av strøm internt til alle seksjonseierne i sameiet inkludert næring, bør også avklares nærmere.

For nærmere redgjørelse av saken, se vedlegg

Forslag til vedtak:
Saken tas til orientering.
✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av styrehonorarer

Godtgjørelse for styret økes fra kr 60.000 til kr 65.000.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse økes til kr 65.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000
✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Styret forslår at honoraret til valgkomiteen settes til kr 2000.

Forslag til vedtak:
Honoraret til valgkomiteen settes til kr 2000.
✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Transaksjon 09222115557515847765 Signert MBH2, EHS, JH

Styeleder og styremedlemmer skal velges for 2 år, jfr. vedtektene punkt 8-1 nummer (2) .

Varamedlem velges for 1 år

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Håvard Tellugen

Følgende stilte til valg:
Håvard Tellugen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Brit Lindahn

Følgende stilte til valg:
Anne Brit Lindahn

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Natalia Eliseeva

Følgende stilte til valg:
Natalia Eliseeva

11. Valg av representanter til styret i Pileparken Boligsameie

Generalforsamlingen skal i tillegg til valg av styre i boretslaget utpeke representanter til styret i Pileparken Boligsameie, jfr. vedtektene punkt 8-2 nummer (2).

Styrets innstilling

Anne Berit Lindahn inngår som ny styrerepresentat for 2 år i styret for Pileparken Boligsameie.

Thomas Hem fortsetter som varamedlem for 1 år i styret for Pileparken Boligsameie.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Berit Lindahn inngår som ny styrerepresentat for 2 år i styret for Pileparken Boligsameie. Thomas Hem fortsetter som varamedlem for 1 år i styret for Pileparken Boligsameie.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Håvard Tellugen

Følgende stilte til valg:
Håvard Tellugen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Hem

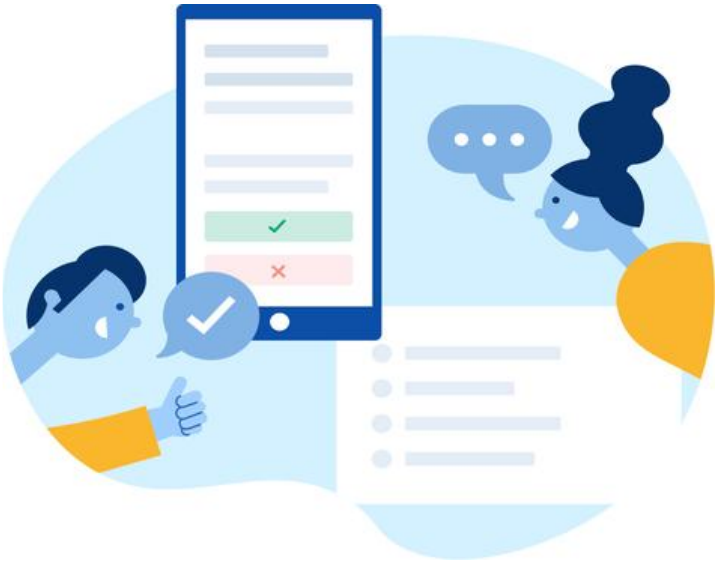
Følgende stilte til valg:
Thomas Hem

13. Valg av valgkomite

Valgkomitémedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Benedicte Boye
Erik Heyderdahl Strøm

Følgende stilte til valg:
Benedicte Boye
Erik Heyderdahl Strøm

Transaksjon 09222115557515847765 Signert MBH2, EHS, JH



Ekstraordinært årsmøte 2023

Ballparken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. september - 7. september 2023

Velkommen til årsmøte i Ballparken Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 4. september kl. 09:00 og lukker 7. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/634

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av 1 varamedlem til styret

Med vennlig hilsen,
Styret i Ballparken Borettslag

Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Håvard Tellugen og Thomas Hem er valgt.

Sak 2

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 3

Valg av 1 varamedlem til styret

Styret består av styreleder og 2 styremedlemmer, pluss 1 varamedlem som alle er valgt av generalforsamlingen. Torbjørn Skårild har trukket seg som vara, og det må derfor velges et nytt varamedlem.

Innstilling

Valgkomiteen har foreslått Natalia Eliseeva som nytt varamedlem. Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Natalia Eliseeva

Vedlegg

1. Valgkomiteen innstilling aug_2023.pdf

Vedlegg 1

Ballparken Borettslag

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I SEPTEMBER 2023

Valgkomiteen består av Benedicte Boye og Øistein Mangset.

Det er behov for å velge 1 nytt varamedlem til styret etter at Torbjørn Skårild trakk seg som vara medio juli 2023.

Valgkomiteen har følgende innstilling:

Som varamedlem til styret foreslås **Natalia Eliseeva**.

Hun foreslås valgt for perioden september 2023 til neste ordinære generalforsamling våren 2024.

31.08.2023

Benedicte Boye Øistein Mangset

Vedtekter

for Ballparken borettslag org nr 888 420 622
vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 05.12.05.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 25.04.22.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 12.06.2023
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ballparken borettslag 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 denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel, tilknytningsforhold og organisering
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget består av 50 boligseksjoner, og er en del av Pileparken boligsameie, der borettslaget er seksjonseier. Pileparken boligsameie består totalt av 96 seksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 921 i Oslo kommune, hvorav 94 er selveierseksjoner for bolig og to er næringsseksjoner. Næringsseksjonene omfatter to butikk-/cafélokaler.

(4) Pileparken boligsameie er regulert gjennom eierseksjonsloven av 27. mai 1997 nr 31 og av egne vedtekter, og regulerer forholdet mellom borettslaget som seksjonseier og sameiet. De 46 seksjoner (44 bolig og 2 næring) som ikke er en del av Ballparken borettslag vil forholde seg kun til disse særskilte sameievedtektene. Andelseierne og borettslaget står gjensidig forpliktet overfor hverandre iht disse vedtektene og borettslagsloven av 6. juni.2003 nr. 39, på samme måte som borettslaget og sameiet igjen står forpliktet overfor hverandre iht sameievedtektene for Pileparken boligsameie og eierseksjonsloven.

(5) På sameiermøtet i Pileparken boligsameie har samtlige sameiere stemmerett som følger: Boligseksjonene har én stemme pr. seksjon, til sammen 94. Av disse tilhører 50 stemmer Ballparken borettslag. Den største næringsseksjonen (seksjon 1) har 25 stemmer og den minste næringsseksjonen (seksjon 48) har 2 stemmer. Til sammen 121 stemmer. En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt.

(6) Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) innenfor rammen av det som følger av vedtektene for Pileparken boligsameie. Denne bruksretten innehar beboerne i borettslaget som andelseiere. Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette eventuelle hageparseller og boder.

(7) Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen *bruksenheten.* Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelsen av sameiebrøken legges kun arealet knyttet til bruksenhetenes hoveddel til grunn.

(8) Hver bolig har rett til 1 stk. sportsbod som er plassert innenfor eiendommen eller i garasjekjelleren (Parkens Garasjesameie). Pileparken boligsameie har rett og plikt til å være medeier i Parkens Garasjesameie sammen med Parkhuset Boligsameie. Som seksjonseier i Pileparken boligsameie har Ballparken borettslag samme rett og plikt.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS 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 som er andelseiere i OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
stat,
fylkeskommune,
kommune,
selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
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 2 % 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) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i OBOS som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) 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 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier i borettslaget, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOSs nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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) 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.

(5) 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 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Jfr. borettslagslova § 5-4.

(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 forbudet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Vedlikehold og erstatningsansvar

5-1 Andelseiernes plikt til å vedlikeholde boligen
(1) Andelseieren skal vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre boligenheter forebygges, og slik at man unngår ulemper for andre andelseiere. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til boligen.

(2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
j) innsiden av balkong inkl. balkonggulv

(3) Andelseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i punkt 5-1 nummer (2) og (3) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Andelseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til boligen.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å sende skriftlig varsel til styret i borettslaget, som straks skal videreformidle dette til Pileparken Boligsameie.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig varsel til styret i borettslaget, som straks skal videreformidle dette til Pileparken Boligsameie.

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

(10) Rom for renovasjon skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering.

(11) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i boligen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseieren.

(12) En andelseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører borettslaget eller andre andelseiere, jf. borettslagslova § 5-15.

5-2 Sameiets og borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal som sameier i Pileparken boligsameie holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt boligsameiets felles ansvar. Den nærmere ansvarsfordelingen mellom sameiet og seksjonene fremgår av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Den enkelte sameier, herunder borettslaget, skal holde bruksenhetene forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like, og fordelingen av ansvaret reguleres nærmere av sameiets vedtekter.

(3) Borettslaget skal som sameier i Pileparken boligsameie for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen tilhørende boligsameiet som borettslaget er en del av, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Borettslaget er ansvarlig overfor sameiet for vedlikeholdet som er tillagt borettslaget som seksjonseier i sameiet. Overfor den enkelte andelseier vil borettslaget være ansvarlig for borettslagets vedlikeholdsplikt.

(4) Borettslaget, i samarbeid med sameiet, skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte boligenhetene forebygges, og slik at andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Borettslagets og sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom boligen, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Borettslaget og sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen såfremt det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle andelseieren.

(6) Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(7) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet og borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i den enkelte bolig skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseieren eller andre brukere

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) Et borettslag som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap som dette påfører andelseier gjennom skade på boligen, jf. borettslagslova § 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 betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 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
(1) 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.

(2) Borettslaget kan likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

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 andre medlemmer pluss 1 varamedlem.

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

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

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.

(2) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Pileparken boligsameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer som velges av sameiermøtet. Sameiets vedtekter legger opp til at medlemmene så langt det er mulig bør velges slik at både borettslag, næring og øvrige eierseksjoner er representert i styret. Man bør søke å oppnå at det velges to medlemmer som utgår fra borettslagets styre, to medlemmer fra de andre boligseksjonene og ett medlem fra næringsseksjonene. Siden borettslagets to representanter i sameiestyret skal utgå fra borettslagets styre, må disse altså velges på

borettslagets ordinære generalforsamling. Det skal i tillegg velges ett varamedlem fra borettslaget, som også skal utgå fra borettslagets styre. Det forutsettes derfor at generalforsamlingen avholdes før Sameiets årsmøte.

(3) I viktige saker som skal behandles ved sameiermøtet, skal styret i borettslaget så langt mulig innhente andelshavernes synspunkter, og om nødvendig eller ønskelig be generalforsamlingen ta stilling til saken. Det samme er obligatorisk i saker der styret mangler kompetanse, jfr. § 8-3 (2) under.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

§ 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. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 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 OBOS.

(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 innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for Pileparken Boligsameie
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel 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.

9-8 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 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.

10-2 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.

10-3 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.

11. Miljøoppfølgingsprogram

Miljøoppfølgingsprogram utformet av Statsbygg og Oslo kommune er lagt til grunn for planleggingen av Pilestredet Park. Hensikten med programmet er å sikre gode miljøforhold i bygninger og utearealer. Dette medfører bl.a. følgende forpliktelser:

- Det er etablert felles drift (Pilestredet Park Økodrift) av utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretakelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i (PPØ) driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner, jmf § 16.

- Borettslaget må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann), som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle måleresultater vil bli underlagt vanlige regler for personvern.

Borettslaget, andelseierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og PPØ. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og

restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, samt gjenbruksordninger. Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR BALLPARKEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 12.06.2023

FORMÅL

Hensikten med husordensreglene er å bidra til trivsel og orden. Ved å ta hensyn til hverandre kan vi sammen skape et godt bomiljø som vi alle vil være tjent med.

§ 01 GENERELT

- Husordensreglene gjelder i tillegg til borettslagets vedtekter.
- Andelseier plikter til enhver tid til å rette seg etter borettslagets vedtekter og husordensregler. Andelseieren er ansvarlig for at dette overholdes av alle husstandsmedlemmer, leietakere og deres besøkende.
- Vesentlige og gjentatte brudd på husordensreglene anses som brudd på vedtektene.

§ 02 FELLESAREALER

- Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygningen.
- Dører til og i fellesarealer som kan låses, skal alltid være låst.
- Fellesarealene skal til enhver tid være rene og ryddige.
- Private gjenstander, unntatt barnevogn, skal ikke plasseres i korridorer eller andre fellesarealer.
- Sykler, sykkelvogn og andre større transportbarnevogner skal plasseres i sykkelbod eller i privat sportsbod.
- Røyking i innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

§ 03 RO

- Beboer plikter å sørge for alminnelig ro og orden slik at naboer ikke sjeneres.
- Det skal være ro i bygningen mellom kl. 23.00–06.00.
- Hvis det skal det arrangeres fester eller lignende som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd ved melding på oppslagstavle ved inngangspartiet.
- Vis hensyn, ikke spill for høy musikk, radio, TV og lignende, og vær spesielt oppmerksom på støy fra balkonger og andre uteområder.
- Støyende arbeid utføres primært til tider det er til minst sjenanse for naboene. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal støyende arbeid unngås. Ved støyende arbeid skal naboene varsles på forhånd ved melding på oppslagstavle.

§ 04 TERRASSER OG BALKONGER

- Styret skal godkjenne alle former for oppsett av: markiser og annen solavskjerming, flaggstenger, utelamper, skilt og lignende.
- Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.
- Blomsterkasser og annet skal henge på innsiden av rekkverket.
- Grilling er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og ikke sjenerer naboene.
- Tepper og tøy skal ikke bankes, ristes eller henges over rekkverk og gjerder.
- Ved lufting og tørking av tøy må dette henges på stativ eller lignende som ikke er høyere enn rekkverket.
- Renner og avløpsrør må holdes rene slik at tilstopping unngås.
- Mating av fugler er ikke tillatt.

§ 05 PARKERING

- Se egne vedtekter for Parkens Garasjesameie.

§ 06 DYREHOLD

- Det er tillatt å holde husdyr i boligsameiet. Eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

§ 07 RENOVASJON

- Alle må bringe sitt eget husholdningsavfall til avfallsrommet.
- Avfallet skal sorteres og legges i dertil bestemte beholdere.
- Det skal ikke settes annet avfall i eller utenfor beholderne.
- Alt annet avfall er den enkelte beboers ansvar å bringe til et godkjent mottak.

§ 08 VEDLIKEHOLD

- Det er enhver beboers plikt å holde sin leilighet oppdatert med hensyn til kontroll og vedlikehold av bygningstekniske installasjoner. Bruk kun godkjente håndverkere til installering og reparasjonsarbeid. Dette har stor betydning for sameiets forsikring.

§ 09 NØKLER OG SKILT

- Nøkler bestilles hos borettslagets styre.
- Dør- og postkasseskilt skal merkes med skilt godkjent av borettslagets styre.

§ 10 UTLEIE/BRUKSOVERLATING

- Andelseier har ansvar for at boligpermen, regler for kildesortering, vedtekter og husordensregler er gjort kjent og er tilgjengelig for leietaker ved utleie.

§ 11 ATRIET

- Private gjenstander som tas med ut i atriet må ryddes opp og fjernes etter bruk, og senest hver kveld.
- Det er anledning til å ha mindre leker (for barn fra 1-10 år) stående i atriet, men lekene må ryddes opp etter bruk og ikke være til hinder for rømningsveier. Ødelagte leker må fjernes.
- All bruk av atriet og lekene som står der foregår på eget ansvar.
- Røyking i atriet er ikke tillatt.
- Grilling i atriet skal kun foregå med gass- eller el- grill, og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Brukte griller og annet avfall skal ryddes opp og kastes i henhold til § 7.
- Det er ikke tillatt å lufte husdyr i atriet.
- Det skal være ro i atriet mellom kl. 23 og 06. Bestemmelsene i § 4 gjelder også for atriet.

§ 12 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

- Husordensreglene kan kun endres av generalforsamlingen.

§ 13 MISLIGHOLD

- Gjentatt mislighold av husordensreglene anses som brudd på andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Se borettslagets vedtekter punkt 7-1.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0096/25
Vår referanse: 3675488/25727583
Bestilling: C3 2025-02-12 (6) 7

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
474458	200	5.10.2006	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	538	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Personnr.: / Org.nr.: 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKSNR. 47.44.58
05 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

Saksnr.:200513669

Doknr: 474458 Tinglyst: 05.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 208/538, 208/921, 208/927 og 508/13

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 508 bnr. 13 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Langes gate over gnr. 208 bnr. 538 og 921 som vist med rød farge på kart.

2. FELLESAREAL:
   Gnr. 508 bnr. 13 skal være til felles bruk for gnr. 208 bnr. 921 og bnr. 927.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 208 bnr. 921 skal ha bruksrett til 39 parkeringsplasser og gnr. 208 bnr. 927 skal ha bruksrett til 26 parkeringsplasser i garasjeanlegget, gnr. 508 bnr. 13.

4. BODER:
   Gnr. 208 bnr. 921 skal ha bruksrett til 17 boder og gnr. 208 bnr. 927 skal ha bruksrett til 11 boder i garasjeanlegget, gnr. 508 bnr. 13.

5. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 208 bnr. 921, 927 og gnr. 508 bnr. 13 skal ha gjensidig bruksrett til nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger.

6. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 208 bnr. 921, 927 og gnr. 508 bnr. 13 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
208	**538, 921 og 927**
508	**13**

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

Underskrifter:

STATSBYGG

For eiend. 208/538: Oslo 26/6-06 971278374

Sted | Dato | Statsbygg Hjemmelshaver | org.nr. 9 siffer

Oslo, 26/4-06
Pål Kramer
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/474458/200
Uthentet 2025-02-12 09:07

Side 2av 2

For eiend. 208/921

og 508/13:

Lars Berglund ERIK DANIELSEN

Oslo 30/6-06

Sted Dato Prestestredet Park Boligutbygging Hjemmelshaver org.nr. 9 siffer

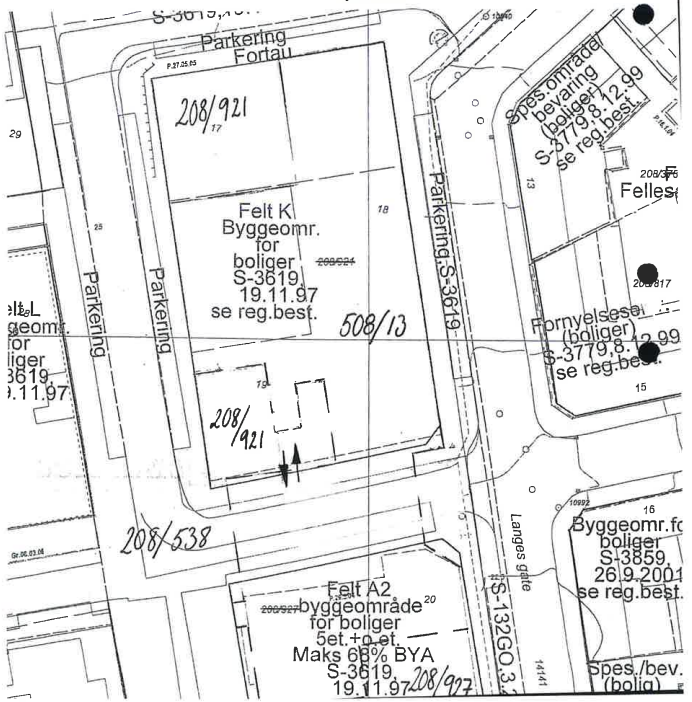
Oslo, 16/9-06
Pål Bråvar

For eiend. 208/927:

Oslo 30/6-06

Sted Dato Skanska Bolig AS Hjemmelshaver

Pål Tronstad
Frode Kjeldsen org.nr. 9 siffer



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0096/25
Vår referanse: 3675487/25727578
Bestilling: C3 2025-02-12 (6) 3

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
383736	200	9.5.2007	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	538	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 383736 Tinglyst: 09.05.2007
STATENS KARTVERK

Erklæring

Vedr. bruksrett til areal under bakken

Den som til enhver tid eier eiendommen gnr 208 bnr 921 i Oslo kommune, skal ha bruksrett til areal under bakken på gnr 208 bnr 538 i Oslo kommune for etablering av boder/sykkelparkering mm. Bruksretten er ikke tidsbegrenset. Det aktuelle arealet er vist med markering i grønn farge på vedlagte kart.

Det skal ikke svares vederlag for bruken, men avtalen om bruksrett er inngått på vilkår av at bruksretten ikke representerer noen form for ansvar eller risiko for eier av gnr 208 bnr 538. Reparasjon og vedlikehold på installasjonene under bakken skal utføres og bekostes av innehaver av bruksretten. Ansvar skal ikke kunne gjøres gjeldende mot gnr 208 bnr 538.

Erklæringen tinglyses på gnr 208 bnr 538 i Oslo kommune.

Innehaver av bruksretten er gnr 208 bnr 921 i Oslo kommune (*betegnet felt K i reguleringsplanen for området av 19.11.1997*).

Sletting av nærværende erklæring kan ikke skje uten samtykke fra gnr 208 bnr 921.

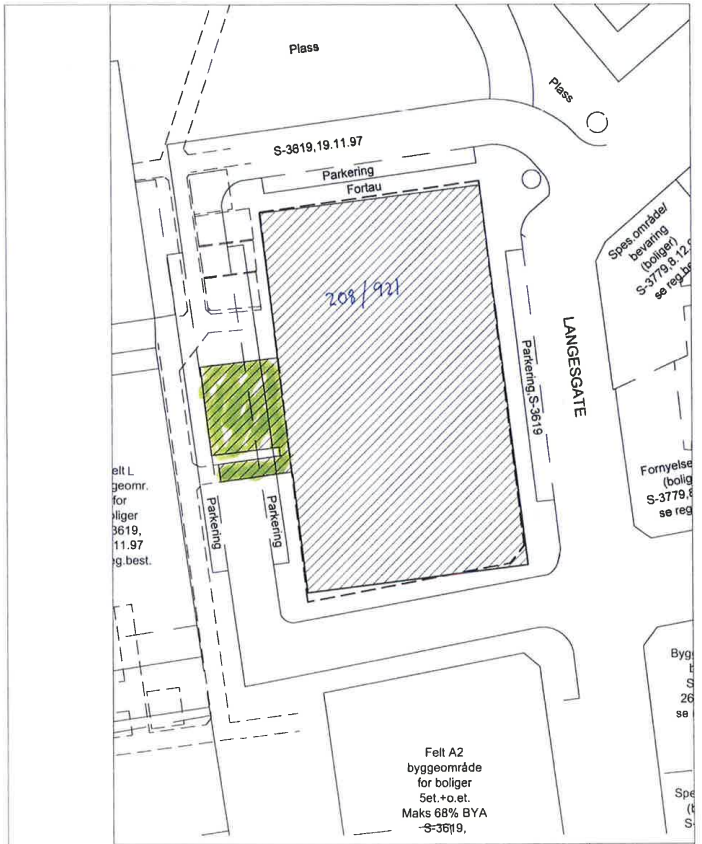
Underskrift:

For eiendommen 208/ 538 : 7-5-07 STATSBYGG

Sted Dato Hjemmelshaver Statsbygg org.nr 971 278 574

BRYNJULV SJØTVEIT

(1)



PILESTREDET PARK BOLIGUTBYGGING ANS

Situasjonsplan
Utstrekning under terreng

PILESTREDET PARK FELT K
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 06.12.06
MÅLESTOKK 1:500

(2)

STATSBYGG

SIGNATURKORT - ANSVARSERKLÆRING

ETAT: STATSBYGG

POSTADRESSE: Postboks 8106 Dep. 0032 OSLO **TLF.: 22 95 40 00**

Følgende har fullmakt til å underregne skjøter, kjøpekontrakter og alle andre dokumenter ved kjøp/salg av fast eiendom på vegne av STATSBYGG:

Navn med blokkskrift/skrivemaskin:	Stilling:	Signaturprøve:
ØIVIND CHRISTOFFERSEN	Administrerende direktør	
MORTEN LIE	Fung. direktør for Finans og strategi	
BRYNJULV Ø. SJØTVEIT	Avdelingsdirektør Eiendomsstrategi	

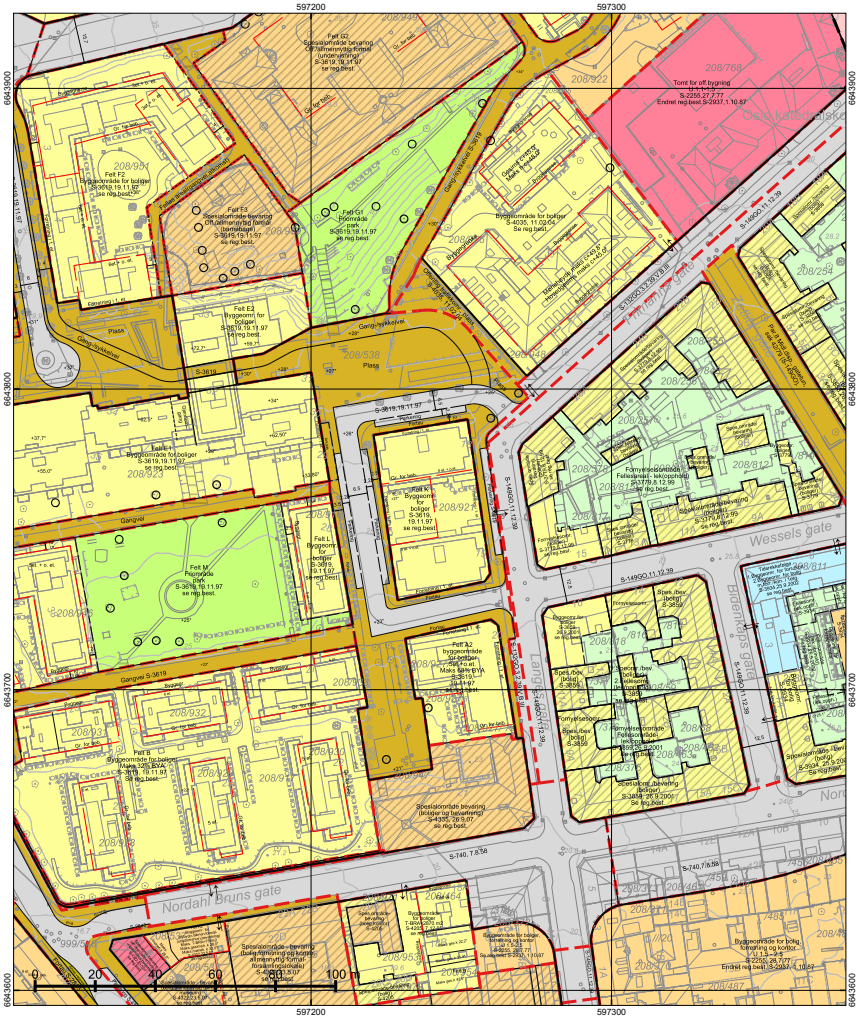
Forpliktende underskrift/Stempel

Øivind Christoffersen
Administrerende direktør

STATSBYGG

Rett kopi bekreftes.
Dato: 07.05.07

Gjelder fra 18.04.2006



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138348/ 86505404
Deres ref.: 41553/ MAFO@MSNOP
Adresse: PILESTREDET PARK 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/921

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
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense

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

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

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

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

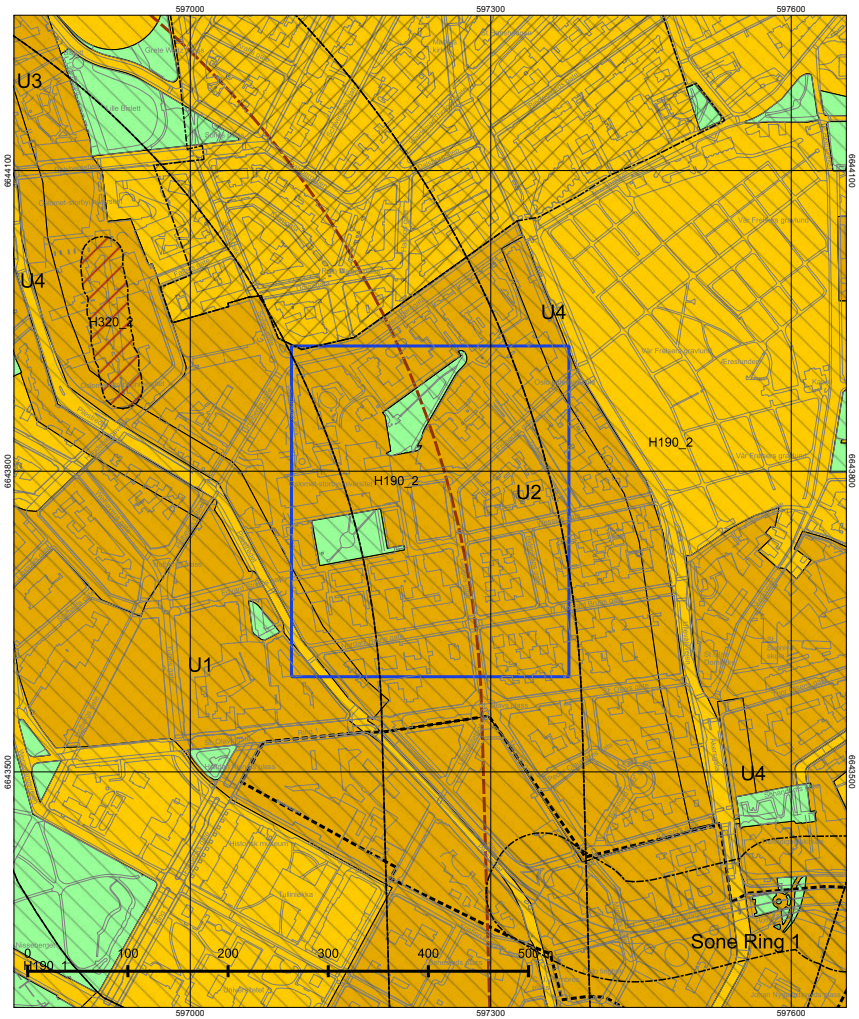
Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138348/ 86505404
Deres ref.: 41553/ MAFO@MSNOP
Adresse: PILESTREDET PARK 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/921

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138348/86505404
Deres ref.: 41553/ MAFO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marte Marie Forberg
PILESTREDET PARK 18

Dato: 11.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505404
8302440

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 921

Vi viser til bestilling av 20250211 for PILESTREDET PARK 18.

GNR. 208 BNR. 921

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.2002.

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

1737 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

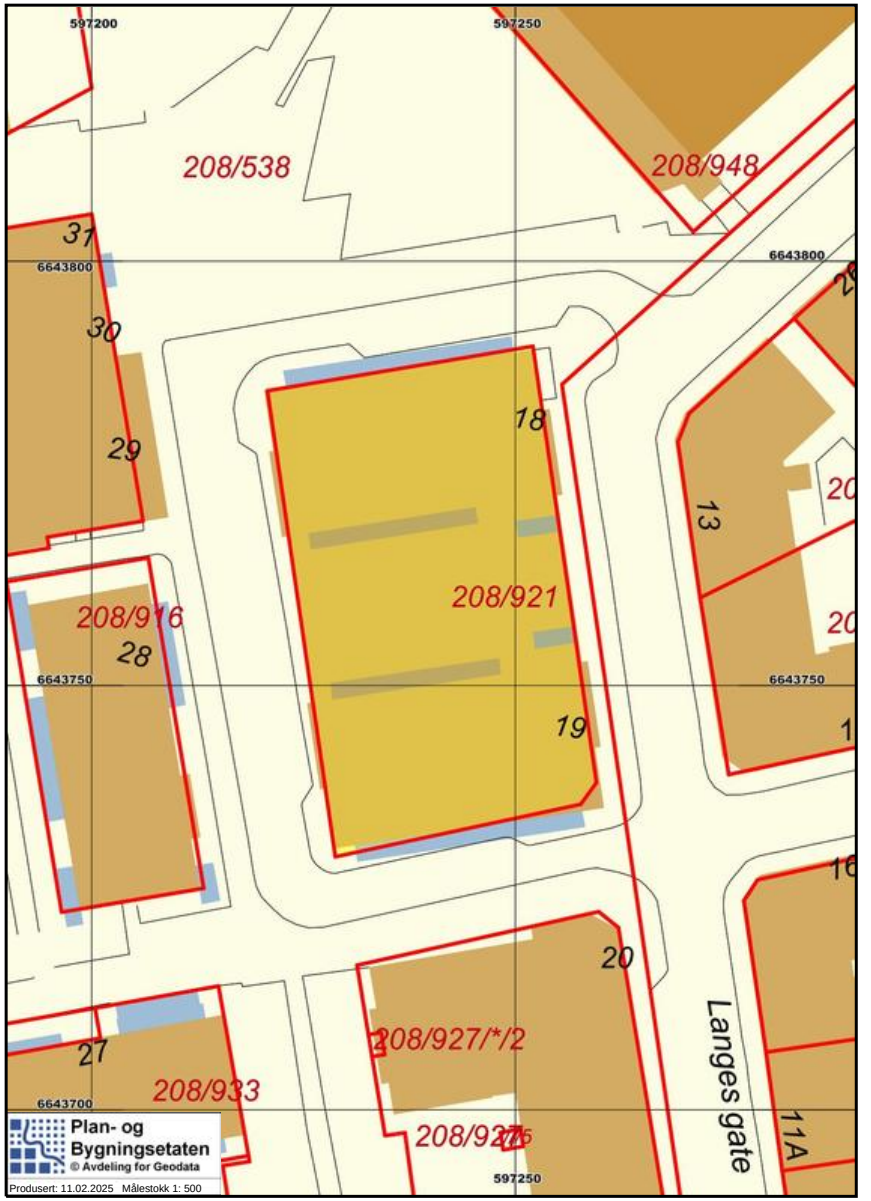
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

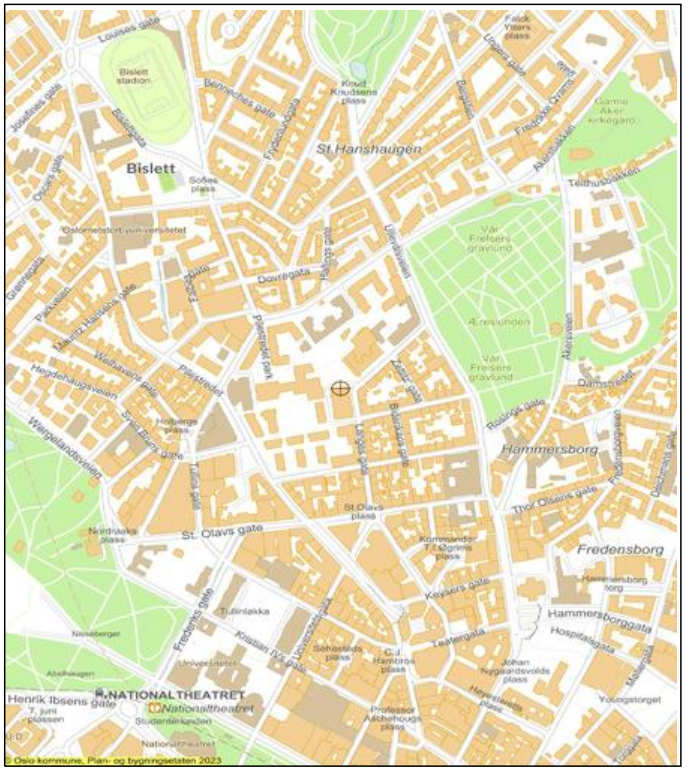
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Pilestredet Park 18 **Bydel :** ST.HANSHAUGEN

Gnr bnr : 208 / 921 **Skolekrets (2020/2021):** Møllergata



Dato: 11.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Pilestredet Park 18

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 11.02.2025

Oslo

S-3619

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

Vedtaksdato: 19.11.1997
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199505524
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 496195

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stensberggata.

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

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

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

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

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

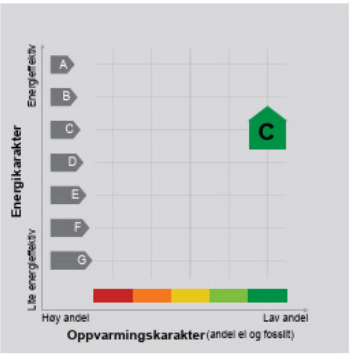
Boliger:		Kontor	1,5 pr. 1000 m2
- 2 rom	0,7	Skole	2 pr. 1000 m2
- 3 "	0,9	Forretning	2 pr. 1000 m2
- 4 " eller mer	1,0		
- Studenthybler	0,2		

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet Park 18
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	921
Seksjonsnummer	84
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81794758
Bruksenhetsnummer	H0604
Merkenummer	Energiattest-2025-78804
Dato	12.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Pilestredet Park 18

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 475 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	**8 min** 0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	**12 min** 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	**14 min** 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**12 min** 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	**25 min** 1.9 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**3 min** 0.2 km
Edvard Munch videregående skol...	**5 min**

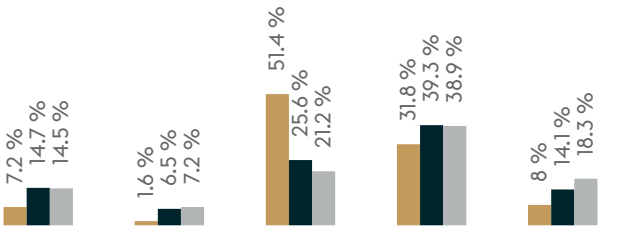
Offentlig transport

Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	**3 min** 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	**5 min** 0.4 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**11 min** 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**11 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 1.6 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Oslo katedralskole	3 min
Stadion Sunniva	7 min
Treningshuset	5 min
SiO Athletica Centrum	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 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: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0096/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Pilestredet Park 18 0176 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 921, snr 84 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

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