

Pilestredet Park 12A

2 soverom | 57 kvm | Andelsleilighet





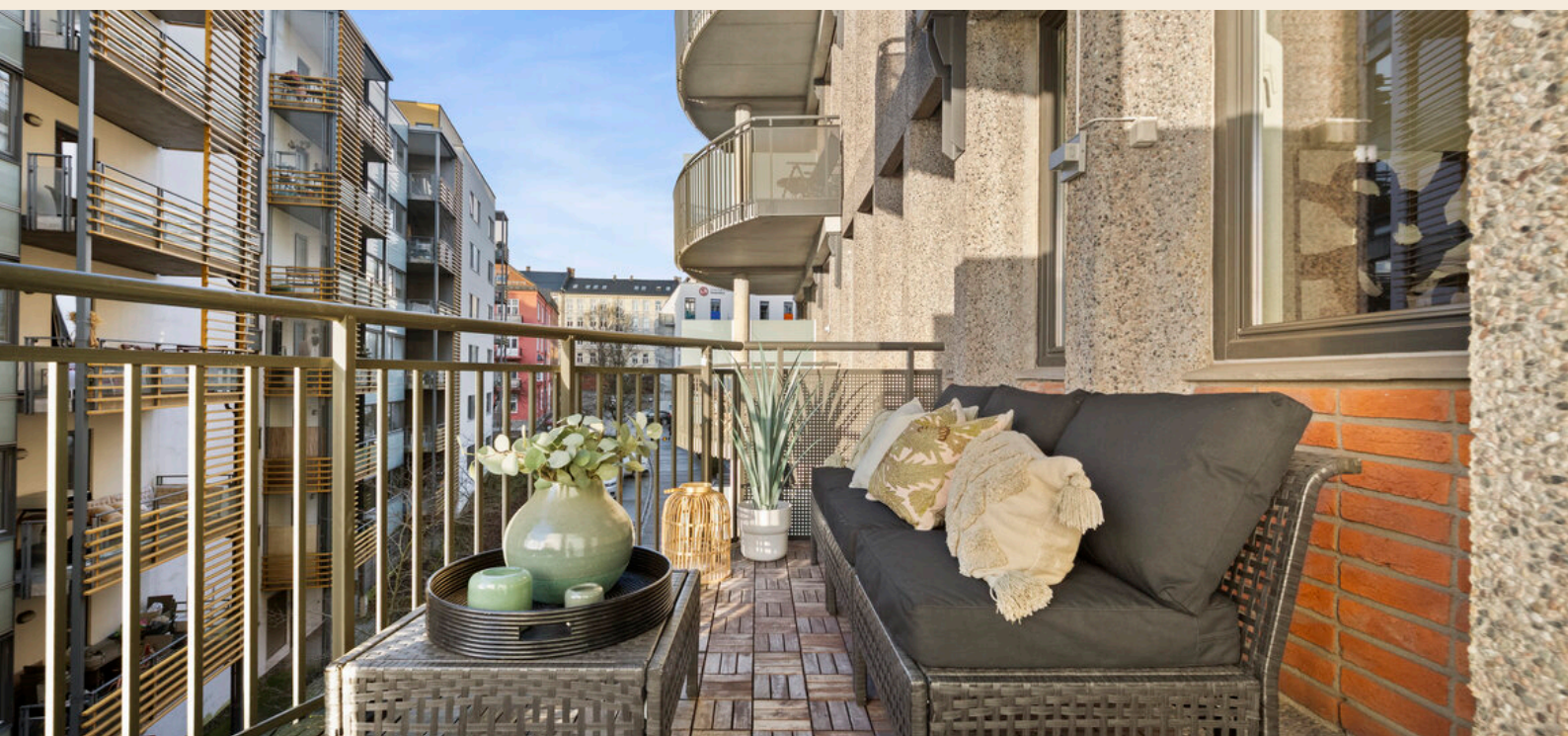
Velkommen til

Pilestredet Park 12A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Lys og attraktiv 3-roms med stor balkong - Heis - Felles takterrasser med supre solforhold- Varmtvann og fyring inkl.

Prisantydning	6 970 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	6 992 601,-
Fellesskjeld	21 221,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 999,-
BRA-i	57 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1950
Eierform	Andel

Kort fortalt

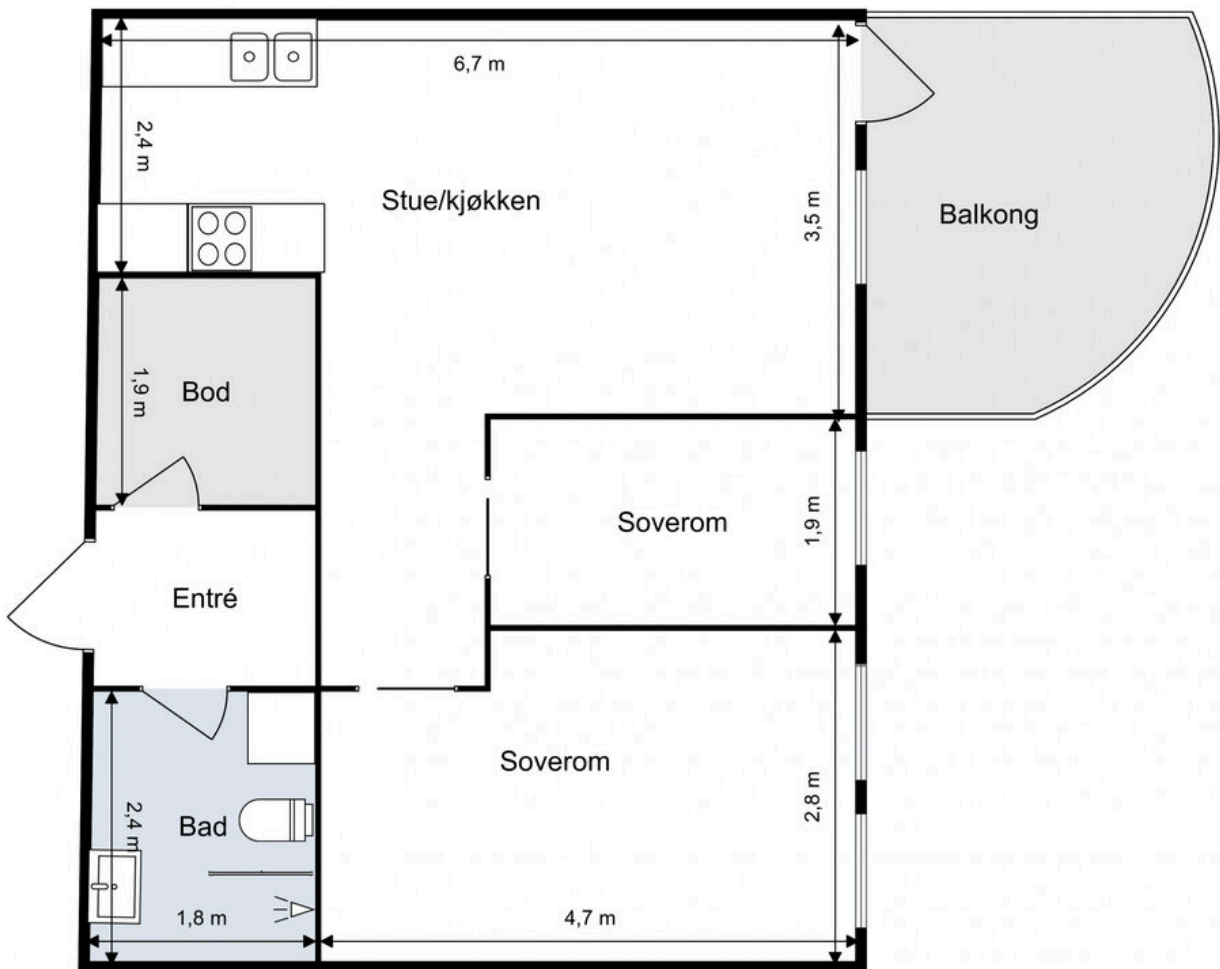
Lys og attraktiv 3-roms med sydvestvendt balkong, optimal planløsning og god standard.

Leiligheten ligger i populære Pilestredet Park – et svært ettertraktet område for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig omgitt av frodige parkområder. Her bor du med kort vei til «alt» Oslo har å by på.

- Sydvestvendt balkong på 8 kvm.
- Vender mot indre gård
- God takhøyde og store vindusflater
- Smart og effektiv planløsning med to soverom
- Lagringsplass i både innvendig bod og kjellerbod
- Internett og a-konto varmtvann/fyring inkludert
- Bygget ble omgjort til leiligheter i 2007
- To felles takterrasser med svært gode sol- og utsiktsforhold
- Mulighet for leie/kjøp av garasjeplass*
- Heis
- Ingen dok.avgift
- God tilknytning til offentlig transport

Pilestredet park 12 A, 0176 OSLO

3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0530/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Pilestredet Park 12A, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 922, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 316 i Pilestredet Park 11-13 Brl, org.nr.
992212519

Selgere
Henrik Longva Knutsen
Victoria Croff Dreyer

Kjøpesum og omkostninger
6 970 000,- (Prisantydning)
21 221,- (Andel av fellesgjeld)

6 991 221,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 992 601,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
7 002 101,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 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.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, bod, to soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5,6 kvm.

Standard

Entré:

Via heis kan du ta deg enkelt til byggets 3. etasje. I leiligheten møtes du av en lys og innbydende gang som gir et godt førsteinntrykk. Her har du plass til knaggrekke og skoskap for oppbevaring av yttertøy. Fra entréen er det direkte tilgang til en innvendig bod med åpen garderobeløsning og hyller. Entréen har en sentral plassering som gir god flyt mellom alle rom.

Åpen kjøkken- og stueløsning:

Leiligheten har en åpen og luftig kjøkken- og stueløsning. Kjøkkenet er skjermet og tidløst, fra byggeår 2007/2008, med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn,

oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Avtrekk over stekesonen. Selger har installert vannlekasjesikring ved oppvaskmaskinen. Det er godt med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging. Spisebordet har naturlig plassering i tilknytning til kjøkkenet.

Stuen er et lyst og innbydende rom med utgang til hyggelig balkong. I stuen er det god plass til sofakrok med stuemøblement som sofa, tv-benk og bord. Rommet oppleves lyst og innbydende med takhøyde på 2,66 meter og store vindusflater. Leiligheten er nymalt, og holdt i lune, tidsriktige fargetoner. Øvrige overflater består av tre-stavs parkett. Planløsningen i rommet oppleves naturlig, som gjør det enkelt å innrede i soner. I leiligheten er hver kvadratmeter utnyttet til det maksimale, og planløsningen oppleves meget velfungerende.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på 8 kvm. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. Selger opplyser at det er sol fra ca. kl. 13.30 til ca. kl. 15.30–16.00-tiden på sommeren. Leiligheten vender mot et rolig og bilfritt fellesområde. Borettslaget har i tillegg to solrike felles takterrasser som beboerne kan benytte.

To soverom:

Leiligheten har to gode soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det andre soverommet passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Begge soverommene vender mot borettslagets fellesareal.

Bad:

Boligen har et pent, flislagt bad fra byggeår 2007/08. Det er elektrisk gulvvarme og innfelte downlights i himling. Badet er romslig, og er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassfelt og vegghengt servant. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Overflater:

Gulv: Tre-stavs parkett og flislagt gulv på badet. Vegger: Vegger med malte plater og betong. Fliser på badet. Selger opplyser at overflatene er malt i senere tid. Himling: Himlinger med malt betong. Takhøyden i stuen ble målt til 2,66 meter.

Parkering

Det er garasje plass under bygget med mulighet for leie/kjøp ved ledighet*.

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

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel 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/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja

Beskriv: En mindre sprekk på en flis.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har hatt EL-kontroll i 2025.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg i 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i forbindelse med salg i 2025

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

Ja

Beskriv: Fellesutgiftene er planlagt å øke med 2% i 2026 (fra kr 4999 i 2025).

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

Nei

Eventuell kommentar: Dusjbatteriet har noe treg regulering, men er ikke til hinder.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:

- Boligblokk bygget i 1950.

- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt.
- Flat takkonstruksjon, antatt teknet med asfalttakbelegg/folie e.l

Leiligheten:

- En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner.
- Vinduer fra 2007 med 2-lags isolerglass.
- Balkongdør med 2-lags isolerglass.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.
- Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

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

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

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

B - grønn

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Gulvvarme på badet.

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. 2 200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 999,- pr. mnd.

Inkluderer: A-konto varmtvann og fyring, betjening av andel fellesgjeld, internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

Varme og v.vann 1 280,-

Lån nr: 9820756488; IN lån 1 - Akonto renter 0,00

Lån nr: 9820756488; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00

Drift målere Techem 95,-

Felleskostnader 3 396,-

Bredbånd 227,-

Fellesutgiftene er planlagt å øke med 2% i 2026.

Det betales et akontobeløp for varmtvann og oppvarming. Forbruket måles i hver leilighet av Techem, og avregnes n gang pr. år. Ved eierskifte må eierskifteskjema lastes ned (<https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema.html>) og fylles ut av selger/kjøper og returneres til Techem.

Eventuell eiendomsskatt blir lagt på felleskostnadene i mai, juni, september og november.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 413 475,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 653 900,- 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 prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget er seksjon nr. 7 i Pilestredet Park 11-13 SE.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 21 221,-pr. 01.11.2025

Avdrag: Kr 0,-

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207564877

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 2 558 261,00

Innfrielsesdato: 30.11.2036

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207564885

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 71 979 217,38

Innfrielsesdato: 30.07.2058

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Borettslaget bekreftes tilknyttet

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt.

Fellessgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenummer: 98207564877

Restsaldo: 21 221,18

Kapitalkostnader: 208,47

IN-avtale: Nei

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenummer: 98207564885

Restsaldo: 0,00

Kapitalkostnader: 0,00

Fellesformue

Kr 44 475,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 4 306 997. I inneværende år er det budsjettet med et overskudd på kroner 1 276 000.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget.

Dyrehold

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

Dyreholdet må være tillatt etter norsk lov.

Hunder skal holdes i bånd i fellesarealene.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr. 6614247

Tomt

Beskrivelse av tomt

Eiertomt

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en

eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Det er gangavstand til Karl Johan, Nationaltheatret, Slottet, Bogstadveien, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Bislett.

St. Hanshaugen er et meget populært og etterspurt boligområde midt i hjertet av Oslo. Meget gode adkomstforhold, med kort vei til det meste av fasiliteter som dagligvarebutikker, skoler, barnehager og butikker. Det er Coop Prix i 1.etg, kun et steinkast til Kiwi og Coop Extra, samt Bunnpris. Det er også bare noen få minutters gange til ytterligere matbutikker.

Nærområdet byr på mange hyggelige kaféer, barer og restauranter med særpreg, som Java, Pascal, og Smalhans. I området ligger det også flere sjarmerende nisjebutikker, blant annet Gutta på Haugen, den økologiske helsekostbutikken Røtter, interiørbutikken Blått og brukt, og Kool kidz.

Området består i tillegg av en rekke idylliske parker, som f.eks. Stensparken og St. Hanshaugen, med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Fine turmuligheter langs Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant andre SIO (Vulkan), SATS (Bislett og Ringnes Park) Fresh Fitness, Icon, Pilates Room og Fitness24seven.

Leiligheten ligger i gangavstand til flere av byens utdanningsinstitusjoner AHO, KhiO, OsloMet, Westerdals, Tannlegehøyskolen, og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI og Universitetet i Oslo. Godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for endringen fra sykehus til bolig datert 23.05.2025.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til offentlig/allmenntilgjengelig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker

Pilestredet Park 11 - 13 - Mulig ulovlig bruk av parkeringsplasser i garasjeanlegg. Saksnummer 202505123. Siste bevegelse Siste dok. 04.12.2025
Pilestredet Park 12 B - bruksendring av rom til bolig. Saksnummer 202507426
Stensberggata 17 B - ombygging. Saksnummer 202515469
Stensberggata 17B og C - rehabilitering av pipe. Saksnummer 202504251

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

992212519/316:
26.12.2025 - Dokumentnr: 1570366 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig

ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 548,-
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Kampanje kamerat kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - Maks betalt for 2 stk visninger. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 136 866,- 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 30. januar 2026

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Pilestredet Park 12A

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Edvard Munch videregående skol...	7 min 🚶

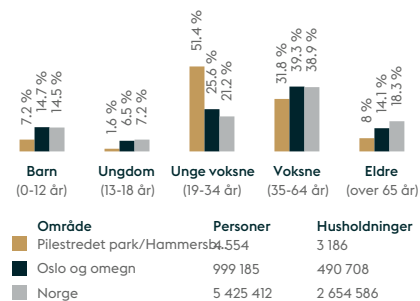
Offentlig transport

🚶 Stensberggata Linje 37	2 min 🚶 0.1 km
🚶 Frydenlund Linje 17, 18, 19	7 min 🚶 0.5 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 🚶 1.2 km
🚶 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 🚶 1.2 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚶 1.8 km

Barnehager

Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	1 min 🚶 0.1 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 🚶 0.3 km
Frøbemanning	6 min 🚶

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

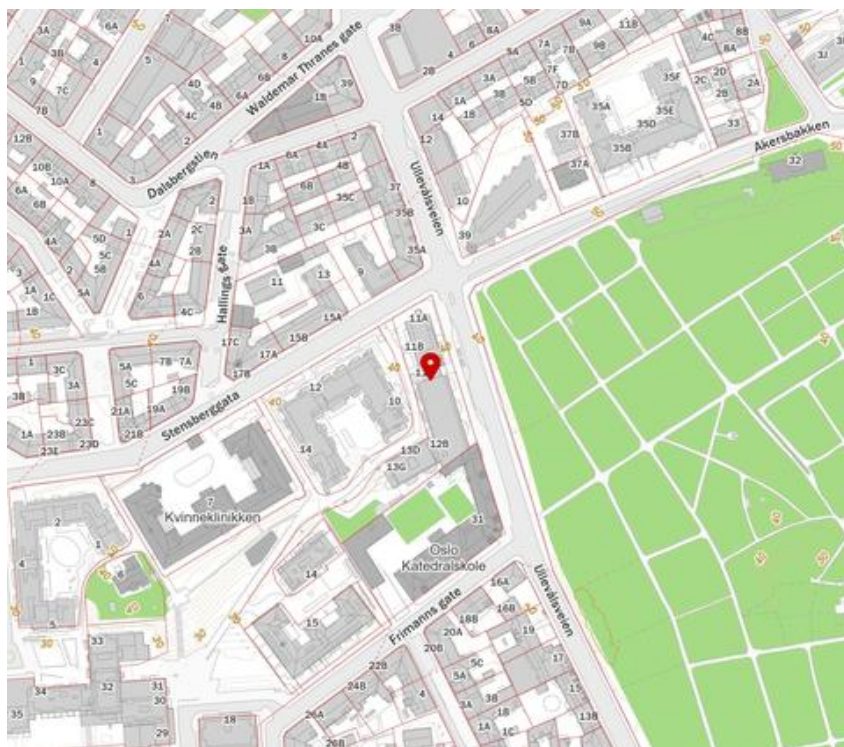
Sport

🚶 Oslo katedralskole	3 min 🚶
🚶 Lille bislett	7 min 🚶
🚶 Treningshuset	8 min 🚶
🚶 Fresh Fitness St. Hanshaugen	8 min 🚶

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100




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

Tilstandsrapport



 Andelsleilighet

 Pilestredet Park 12A , 0176 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 922, snr. 7

Andelsnummer 316

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 10.11.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 22371-1485

Referansenummer: MW3822

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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.



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.



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.



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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1950 som sykehus og senere omgjort til leiligheter. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Andelsleilighet - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 108 cm.

- Det registreres noe råteskader i trefliser.

Boligblokk bygget i 1950. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,66 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med glassfelt og forheng. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres noe svelling av benkeplaten, dette anses som mindre avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

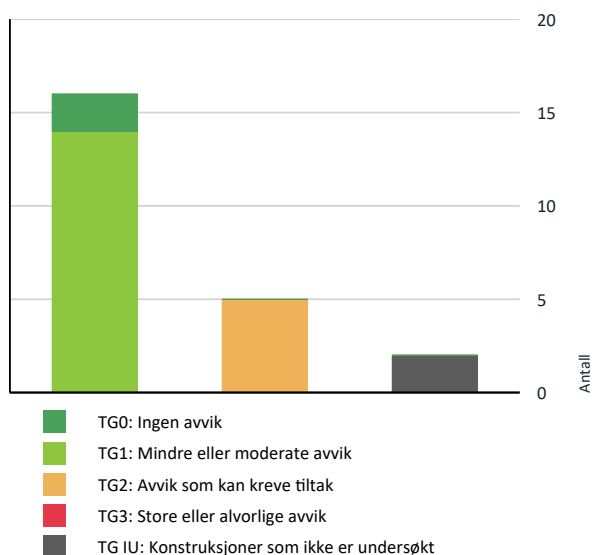
[Gå til side](#)

Andelsleilighet


- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

 **Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning**

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet


KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)


 Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

 Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1950

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstill: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

1 TG 1 Entredør

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til: 108 cm.

- Det registreres noe råteskader i trefliser.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1950. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt teknet med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,66 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med glassfelt og forheng. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er forskjeller i lydresonansen ved banketest og stålkantdraging over flisene. Det kan være at lydforskjellene kommer av slipp i limdekningen, flytsparkel e.l. Dette har betydning for skjærspenninger i underlaget som kan føre til riss i fuger. Det ble ikke avdekket noen svakheter ved flisene på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med glassfelt og forheng. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG B Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres noe svelling av benkeplaten, dette anses som mindre avvik.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning. Basert på informasjon gitt av kunden.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 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 forenklete 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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

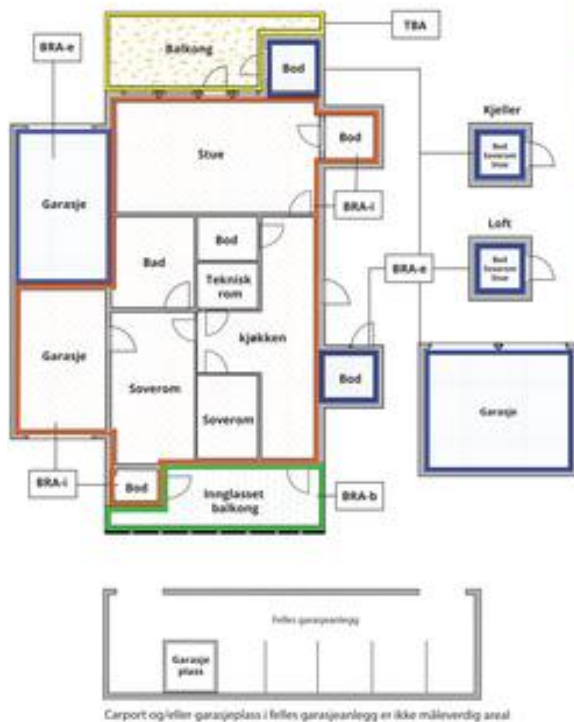
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



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 bodar
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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	57			57	8
Kjeller		6		6	
SUM	57	6			8
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, bod, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,6 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	922		7		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Pilestredet Park 12A, 0176 OSLO

Hjemmelshaver

Pilestredet Park 11-13 Brl. Org. nr. 992212519

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
992212519		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Knutsen Henrik Longva, Dreyer Victoria Croff

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
316	44 475 31.12.2024	22 357 31.12.2024

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6614247			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	24.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	18.12.2025	
3	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning 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 bygningsfagkyndiges 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 godkjenning 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Knutsen, Henrik Longva	9578-5999-4-3406426	2025-11-16 20:49:32
Dreyer, Victoria Croff	9578-5999-4-3816253	2025-11-16 21:23:43



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
16. nov. 2025

Oppdragsnummer
5-0530/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Pilestredet Park 12A, 0176 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Henrik Longva Knutsen, Victoria Croff Dreyer	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. januar 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 31273951 Forsikret i: DNB	

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: En mindre sprekk på en flis

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

Eventuell kommentar: Har hatt EL-kontroll i 2025

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 i forbindelse med salg i 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i forbindelse med salg i 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 /bygggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fellesutgiftene er planlagt å øke med 2% i 2026 (fra kr 4999 i 2025)

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

Eventuell kommentar: Dusjbatteriet har noe treg regulering, men er ikke til hinder.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0530/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Dreyer, Victoria Croff

Dato

2025-11-16

Navn

Knutsen, Henrik Longva

Dato

2025-11-16

Identifikasjon

 **bankID** Dreyer, Victoria Croff

Identifikasjon

 **bankID** Knutsen, Henrik Longva

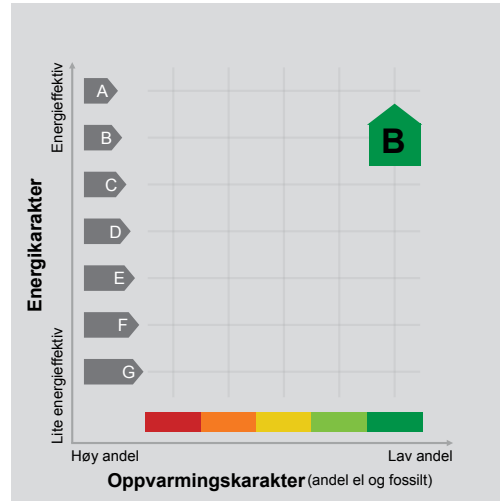


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet Park 12A
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	922
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81388369
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-186829
Dato	04.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0530/25 .

Vår ref.: 5721-1-316

Dato: 04.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Pilestredet Park 11-13 Brl
Organisasjonsnr: 992212519
Andelseier: Knutsen, Henrik Longva
Medeier: Dreyer, Victoria
Leilighetsnummer: 316
Adresse: Pilestredet Park 12 A, 0176 OSLO
Andelsnummer: 316
Gnr. 208
Bnr. 922
Borettsinnskudd: Kr. 632 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6614247.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt. 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 fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikrings-selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget er seksjon nr. 7 i Pilestredet Park 11-13 SE. Seksjon nr. 1 i Ved ønske om kjøp eller informasjon om garasje, ta kontakt med Pilestredet Park 11-13 Parkeringssameies forretningsfører. Det betales et akontobeløp for varmtvann og oppvarming. Forbruket måles i hver leilighet av Techem, og avregnes n gang pr. år. Ved eierskifte må eierskifteskjema lastes ned (<https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema.html>) og fylles ut av selger/kjøper og returneres til Techem. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no. Det er individuelle strømmålere, slik at andelseier selv betaler eget strømforbruk og kan selv velge strømleverandør. Boligselskapet fraviker ikke reglene for bruksoverlating i hht selskapets vedtekter og i borettslagsloven. Det forutsettes at kjøper selv skal bebo leiligheten, med mindre man kan dokumentere bruksoverlating som nevnt i borettslagslovens § 5.3 - 5.7. Ihht offentlig vedtak om innføring av eiendomsskatt blir B/L fakturert av kommunen og de betaler fakt. på vegne av boligselskapet. Deretter viderefaktureres den enkelte andelseier for sin andel av skatten ihht skatteseddelen. Det er eier på det tidspunkt som kravet innlegges som må svare for utgiften. Eventuell eiendomsskatt blir lagt på felleskostnadene i mai, juni, september og november. Det er mulig å nedbetale/innfri andel fellesgjeld 2 x pr. år = den 30/4 og 30/10 (gjelder kun ett av borettslagets to lån), betyr at beløpet må være OBOS ihende senest 2 uker før de oppgitte datoer. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (på det største lånet). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert.. INFO FRA B/L: Beboere må logge seg inn på www.vibbo.no og godkjenne digital kommunikasjon. På den måten vil du/dere få viktig informasjon fra borettslaget. All informasjon fra borettslaget kommer med få unntak pr. e-post og SMS. På Vibbo finner man praktisk informasjon om

borettslaget, nyheter i borettslaget og digital oppslagstavle. Postkassene i borettslaget skal være enhetlig merket, og det er hver andelseiers ansvar. Det skal være et hvitt rektangulært skilt med sort tekst. Mål: 58mm høyde x94mm bredde. (Se Vibbo for nærmere info) Navn i display på porttelefon endres ved å ta kontakt med styret på e-mail pp11-13@hotmail.no Lån av nøkkel til bom lånes hos firmaet Coor, tlf. 91822020 - Depositum kr. 500,-. Du/dere må innen 1 måned etter overtakelse ta kontakt med styret for revalidering av nøkkelbrikker. Dersom revalidering ikke er gjort innen fristen vil nøkkelbrikkene kunne bli sperret. Felleskostnadene øker med 2% fra 01.01.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: **Obos Boligkreditt AS**
 Lånenr.: 98207564877
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 4,99%
 Restsaldo 2 558 261,00
 Innfrielsesdato: 30.11.2036
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Nei

Bank: **Obos Boligkreditt AS**
 Lånenr.: 98207564885
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 4,99%
 Restsaldo 71 979 217,38
 Innfrielsesdato: 30.07.2058
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Ja

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:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 998,79,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varme og v.vann	1 280,79	
Lån nr: 9820756488; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820756488; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Drift målere Techem	95,00	
Felleskostnader	3 396,00	3 463,92 fra 01.01.2026
Bredbånd	227,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 160,-
 Fradragsberettigede kostnader: 1 291,-
 Annen formue: 44 475,-
 Gjeld: 22 357,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: **Obos Boligkreditt AS**
 Lånummer: 98207564877
 Restsaldo: 21 221,18
 Kapitalkostnader: 208,47
 IN-avtale: Nei

Bank: **Obos Boligkreditt AS**

Lånenummer:	98207564885
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 21 221,18,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Paal Christian Carlsen, e-post:pilestredetpark11-13@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5721
PILESTREDET PARK 11-13 BRL

Velkommen til årsmøte i PILESTREDET PARK 11-13 BRL

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

Dato for årsmøtet:

27. mars 2025 kl. 18:00, Olafias stue i Den islandske kirken i Norge, Pilestredet Park 20..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i PILESTREDET PARK 11-13 BRL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på møtet.

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

Velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 og kommentarer.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 175 956,-. Det er foreslått økt med KPI i forhold til godtgjørelsen fra i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 175 956,-.

Sak 7

Vedtektssendring

Forslag fremmet av:

Edvard Clausen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Andelseier Edvard Clausen foreslår paragrafen endret til:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Begrunnelse

1. Bedre beslutningstaking: Med flere styremedlemmer kan man få et bredere spekter av meninger og erfaringer, noe som kan føre til mer balanserte og veloverveide beslutninger
2. Fordeling av arbeidsoppgaver: Flere medlemmer betyr at fordeling av arbeidsoppgavene og ansvar kan fordeles bedre, noe som reduserer belastningen på enkeltpersoner og sikrer at oppgavene blir utført mer effektivt.
3. Økt kompetanse: Flere styremedlemmer kan bringe inn ulike ferdigheter og kompetanser, som økonomistyring, juridisk kunnskap, eller teknisk innsikt, noe som kan være svært nyttig i driften av borettslaget
4. Bedre representasjon: Et større styre kan bedre representere interessene til alle beboerne i borettslaget, noe som kan bidra til økt tillit og samarbeid mellom styret og beboerne.
5. Kontinuitet og stabilitet: Med flere medlemmer er det større sannsynlighet for at noen har erfaring fra tidligere perioder, noe som kan bidra til kontinuitet og stabilitet i styrearbeidet

Styrets innstilling

Styret innstiller på å stemme imot forslaget.

Styret ser ingen grunn til å øke antallet tillitsvalgte og mener at 3+2, som er dagens ordning er rasjonell og velfungerende. Med et større styre kan beslutningsprosessene ta lenger tid og det blir vanskeligere å koordinere møter på en slik måte at alle er informert og oppdatert. Det er enklere å koordinere og kommunisere effektivt i et styre bestående av 3+2 enn 5+2, noe vi mener fører til mer smidige prosesser.

Videre er styrets oppfatning at det ikke er veldig mange som ønsker å være tillitsvalgte. Det betyr at det kan bli mer krevende for framtidige valgkomiteer å rekruttere nok kandidater.

For øvrig er dagens vedtekter om borettslagsstyre i tråd med borettslagsloven, og erfaringer fra andre borettslag er at 3+2 fungerer godt. Dessuten er vanlig praksis i vårt borettslag at både styremedlemmer og varamedlemmer blir innkalt til alle styremøter.

Dersom forslaget skulle bli vedtatt, blir det innkalt til ekstraordinært årsmøte for velge flere styre- og varamedlemmer.

Forslag til vedtak

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL STYRET 2025/2026:

A. Som styreleder for 2 år:

Navn: Paal Chr. Carlsen Adresse: PP 12 B

B. Som varamedlemmer for 1 år:

Navn: Ole A. Thomassen Adresse: PP 12 A

Navn: Edvard Clausen Adresse: PP 12 A

Oslo 21.1.2025

Valgkomiteen Pilestredet Park 11-13 Brl

Hans Joachim Larsen og Mona Jacobsen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paal Chr. Carlsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Edvard Clausen
- Ole A. Thomassen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Gunhild Dugstad
- Marianne Turpin

STYRETS ARBEID

I 2024 har styret hatt 8 styremøter og 1 beboermøte. Styret har i perioden vektlagt arbeid med nødvendig vedlikehold og god kostnadskontroll.

I perioden har det i sameiet og borettslaget blitt jobbet med følgende saker:

- Innføring av mobilnøkkel til hovedinngangene
- Vedtatt å pålegge andelseierne automatisk lekkasjestopper på kjøkken
- Fulgt opp forsikringssaker ifbm. innbrudd og vannskader
- Malt oppgang 12B
- Vedlikehold av utvendige sluk
- Startet søk av sluk på terrasser i 7. etasje mot øst.
- Oppgradert innbruddssikring på inngangsdørene
- Startet utredning av sykkelparkering ved inngangen til 13F
- Oljet terrassene
- Saksbehandlet og innhentet juridisk bistand i ulike saker fra andelseiere
- Arbeidet med manglende ferdigattest på bygget
- Vedtatt rutiner ved brann og branntilsyn
- Reparert branndører etter innbrudd
- Startet arbeidet med innsetting av manglende pakninger på samtlige branndører
- Har hatt el-tilsyn og fulgt opp dette
- Systematisk tilsyn og vedlikehold av:
 - heiser
 - ventilasjonsanlegg
 - brannsikringssystem
 - varmt- og kaldtvannssystem
 - sentralvarmeanlegg
 - adgangskontrollsystem

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i PILESTREDET PARK 11-13 BRL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PILESTREDET PARK 11-13 BRL.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3Z6LG-56T3Q-KWKP-L-QN0UZ-SBKZ1-XE6KB

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 438 449	4 702 580
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 306 997	6 051 835
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-963 959
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 450 936
Økning egenkapital i fellesanlegg	-14 178	-33 550
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	877 924	-264 131
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 316 373	4 438 449
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	5 941 745	5 674 396
Kortsiktig gjeld	-625 372	-1 235 947
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 316 373	4 438 449

**PILESTREDET PARK 11-13 BRL
ORG.NR. 992 212 519, KUNDENR. 5721**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 417 455	0	0	5 375 000
Innkrevde felleskostnader	2	5 500 820	10 697 980	11 002 000	5 231 000
Andre inntekter	3	4 422	1 470	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 922 697	10 699 450	11 002 000	10 606 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 252	-24 253	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-172 000	-172 000	-172 000	-179 000
Revisjonshonorar	6	-13 437	-15 283	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-153 938	-146 393	-156 000	-164 000
Konsulenthonorar	7	-51 726	-5 084	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-516 009	-1 531 513	-774 000	-776 000
Forsikringer		-52 774	-70 981	-78 000	-78 000
Kommunale avgifter	9	-141 514	-216 026	0	0
Kostnader sameie	14	-3 002 706	-3 097 241	-2 845 409	-3 045 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 592	-299 592	-315 000	-328 000
Andre driftskostnader	10	-13 752	-14 610	-25 000	-26 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 441 699	-5 592 973	-4 424 409	-4 656 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:					
		6 480 998	5 106 477	6 577 591	5 950 000
Innbetalt andel fellesgjeld		2 450 936	5 080 468	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 931 934	10 186 945	6 577 591	5 950 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	139 671	75 681	0	0
Finanskostnader	12	-4 764 608	-4 210 791	-4 912 000	-4 674 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 624 937	-4 135 110	-4 912 000	-4 674 000
ÅRSRESULTAT		4 306 997	6 051 835	1 665 591	1 276 000

Overføringer:

Til annen egenkapital 4 306 997 6 051 835

**PILESTREDET PARK 11-13 BRL
ORG.NR. 992 212 519, KUNDENR. 5721**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	282 011 500	282 011 500
Tomt		38 456 000	38 456 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	181 082	166 904
SUM ANLEGGSMIDLER		320 648 582	320 634 404
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 746	9 140
Andre kortsiktige fordringer	15	1 223 773	1 292 709
Driftskonto OBOS-banken		1 096 220	1 868 335
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 250
Sparekonto OBOS-banken		3 598 605	2 500 962
SUM OMLØPSMIDLER		5 930 344	5 674 396
SUM EIENDELER		326 578 926	326 308 800
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 113 * 5 000		565 000	565 000
Annen egenkapital	16	160 115 845	155 808 848
SUM EGENKAPITAL		160 680 845	156 373 848
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	84 077 110	87 492 005
Borettsinnskudd	19	81 207 000	81 207 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		165 284 110	168 699 005
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		136 207	129 300
Leverandørgjeld		268 775	320 259
Skyldige offentlige avgifter		0	4 167
Påløpte renter		25 681	418 431
Påløpte avdrag		0	86 481
Underregnskap	18	183 308	277 309
SUM KORTSIKTIG GJELD		613 971	1 235 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 578 926	326 308 800
Pantstillelse	20	324 467 500	324 467 500
Garantiansvar	14	1 949 364	1 772 910

Oslo, __. __. 2025

Styret i Pilestredet Park 11-13 BRL

Paal Christian Carlsen

Kathrine Navelsaker Klæboe

Knut Hoås

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Kapitalkostnader IN I	5 394 486
Felleskostnader	4 907 784
Kabel TV	296 964
Eiendomsskatt 1.kvartal	141 452
Drift målere Techem	128 820
Ekstra kjellerbod	25 800
Reg.kapitalkostnader IN I	22 969

Overført til kapitalkostnader	-5 417 455
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 500 820

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	222
Nøkler	4 200
SUM ANDRE INNTEKTER	4 422

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 252
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 252

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 172 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 437.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-44 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 132
SUM KONSULENTHONORAR	-51 726

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-383 953
Drift/vedlikehold elektro	-40 002
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 500
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-79 352
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 203
Egenandel forsikring	20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-516 009

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-141 514
---------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-141 514
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Andre fremmede tjenester	-2 174
Trykksaker	-3 413
Andre kontorkostnader	-2 628
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-4 086
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-601
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 752

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	106 840
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 889
Andre renteinntekter	30 943
SUM FINANSINTEKTER	139 671

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-4 764 683
Renter på leverandørgjeld	75
SUM FINANSKOSTNADER	-4 764 608

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris 2008	282 011 500
SUM BYGNINGER	282 011 500

Tomten ble kjøpt i 2008. Gnr.208/bnr.922

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Selskapet eier 11864/16398 deler av Sameiet Pilestredet Park 11-13

og har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Pilestredet Park 11-13.

Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameiet Pilestredet Park 11-13

og utgjør kr 1 949 364 fra årsregnskap 2024.

Selskapets andel i Sameiet Pilestredet Park 11-13 vises som anleggsmidler under posten

"Andel egenkapital i fellesanlegg" og utgjør kr 181 082 fra årsregnskap 2024.

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Sameiet Pilestredet Park 11-13

er inntatt i resultatregnskapet under postene "Kostnader sameie" og "Finansinnt./-kostnader".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	23 439
Avregning Pilestredet Park 11-13 Sameie	1 130 228
Akonto fra s. 5720 Q3 og Q4	70 106
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 223 773

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	26 941 585
Egenkapital fra IN tidligere	145 986 539
Egenkapital fra IN 2024	2 450 936
Reduksjon EK fra IN	-15 430 194
SUM ANNEN EGENKAPITAL	159 948 866

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS. Lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-239 260 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 632 695	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	808 431	
Nedbetalt tidligere, IN	145 986 539	
Nedbetalt i år, IN	2 450 936	
		-81 381 899

Lånet er et annuitetslån. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS Boligkreditt AS, lån 2

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 149 261	
Nedbetalt i år	155 528	
		-2 695 211
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-84 077 110

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 145 822
SUM INNETEKTER	-2 145 822

KOSTNADER

Techem	149 682
Fjernvarme	1 441 639
Strøm	371 193
SUM KOSTNADER	1 962 514

SUM ENERGIAVREGNING	-183 308
----------------------------	-----------------

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

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-81 207 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-81 207 000

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	81 207 000
Pantelån	165 284 110
Beregnete IN-forpliktelser	5 417 455
TOTALT	251 908 565

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

Bygninger	282 011 500
Tomt	38 456 000
TOTALT	320 467 500

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25

Selskapsnummer: 5721 Selskapsnavn: PILESTREDET PARK 11-13 BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for PILESTREDET PARK 11-13 BRL

Organisasjonsnummer: 992212519

Møtet ble avholdt 27. mars kl. 18:00, Olafias stue i Den islandske kirken i Norge, Pilestredet Park 20..

Antall stemmeberettigede som deltok: 26

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Møteleder velges på møtet.

✓ 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:

Ida Evjen fører protokoll og Gunnar Solem er protokollvitne

✓ 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. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 175 956,-. Det er foreslått økt med KPI i forhold til godtgjørelsen fra i fjor.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 175 956,-.

 Vedtatt.

7. Vedtektsendring

Fremmet av: Edvard Clausen

Dagens vedtekter:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Andelseier Edvard Clausen foreslår paragrafen endret til:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Begrunnelse

1. Bedre beslutningstaking: Med flere styremedlemmer kan man få et bredere spekter av meninger og erfaringer, noe som kan føre til mer balanserte og veloverveide beslutninger
2. Fordeling av arbeidsoppgaver: Flere medlemmer betyr at fordeling av arbeidsoppgavene og ansvar kan fordeles bedre, noe som reduserer belastningen på enkeltpersoner og sikrer at oppgavene blir utført mer effektivt.
3. Økt kompetanse: Flere styremedlemmer kan bringe inn ulike ferdigheter og kompetanser, som økonomistyring, juridisk kunnskap, eller teknisk innsikt, noe som kan være svært nyttig i driften av borettslaget
4. Bedre representasjon: Et større styre kan bedre representere interessene til alle beboerne i borettslaget, noe som kan bidra til økt tillit og samarbeid mellom styret og beboerne.
5. Kontinuitet og stabilitet: Med flere medlemmer er det større sannsynlighet for at noen har erfaring fra tidligere perioder, noe som kan bidra til kontinuitet og stabilitet i styrearbeidet

Styrets innstilling

Styret innstiller på å stemme imot forslaget.

Styret ser ingen grunn til å øke antallet tillitsvalgte og mener at 3+2, som er dagens ordning er rasjonell og velfungerende. Med et større styre kan beslutningsprosessene ta lenger tid og det blir vanskeligere å koordinere møter på en slik måte at alle er informert og oppdatert. Det er enklere å koordinere og kommunisere effektivt i et styre bestående av 3+2 enn 5+2, noe vi mener fører til mer smidige prosesser.

Videre er styrets oppfatning at det ikke er veldig mange som ønsker å være tillitsvalgte. Det betyr at det kan bli mer krevende for framtidige valgkomiteer å rekruttere nok kandidater.

For øvrig er dagens vedtekter om borettslagsstyre i tråd med borettslagsloven, og erfaringer fra andre borettslag er at 3+2 fungerer godt. Dessuten er vanlig praksis i vårt borettslag at både styremedlemmer og varamedlemmer blir innkalt til alle styremøter.

Dersom forslaget skulle bli vedtatt, blir det innkalt til ekstraordinært årsmøte for velge flere styre- og varamedlemmer.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL STYRET 2025/2026:

A. Som styreleder for 2 år:

Navn: Paal Chr. Carlsen Adresse: PP 12 B

B. Som varamedlemmer for 1 år:

Navn: Ole A. Thomassen Adresse: PP 12 A

Navn: Edvard Clausen Adresse: PP 12 A

Oslo 21.1.2025

Valgkomiteen Pilestredet Park 11-13 Brl

Hans Joachim Larsen og Mona Jacobsen

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Paal Chr. Carlsen

Følgende stilte til valg:

Paal Chr. Carlsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Edvard Clausen

Ole A. Thomassen

Følgende stilte til valg:

Edvard Clausen
Ole A. Thomassen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Gunhild Dugstad

Marianne Turpin

Følgende stilte til valg:

Gunhild Dugstad

Marianne Turpin

Ida Evjen (møteleder og protokollfører) /s/
Gunnar Solem (protokollvitne) /s/

**Vedtekter
for
Pilestredet Park 11-13 BRL Org. nr. 992 212 519.**

Vedtatt på stiftelsesmøte den 20.12.2007

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Pilestredet Park 11-13 BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor og organisering

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslagets 113 boliger er i felleskap seksjonert i en samleseksjon bolig, og er en del av Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie. Sameiet består av 1 samleseksjon bolig for alle leilighetene og 6 næringsseksjoner hvorav 1 seksjon utgjør parkeringskjelleren og 1 seksjon benyttes til barnehage.
- (3) Sameiet er regulert gjennom eierseksjonsloven av 27. mai 1997 nr 31 og av egne vedtekter, og regulerer forholdet mellom borettslaget som seksjonseier og sameiet. De øvrige seksjonseierne vil forholde seg kun til disse særskilte sameiervedtektene. 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 sameiervedtektene for Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie og eierseksjonsloven.
- (4) På Sameiermøtet i Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie har sameierne stemmerett i henhold til et omforent tall basert på eierbrøken. Seksjon nr 1 har 38 stemmer, snr 2 har 14 stemmer, snr 3 har 13 stemmer, snr 4 har 5 stemmer, snr 5 har 10 stemmer, snr 6 har 1 stemme og snr 7 (boligsamleseksjonen) har 208 stemmer av totalt 289.
- (5) Andelseierne har tinglyst rett til leie av inntil 73 parkeringsplasser i snr 1 (parkeringskjelleren). Avtale om leie inngås direkte mellom den enkelte andelseiere og eier av parkeringskjelleren til markedsvilkår. P-plass kan kun fremleies sammen med en andel som bruksoverlates (leies ut).

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 være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennene, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (1) Borettslaget skal som sameier i Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie 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 bruksenheter 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 Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen tilhørende boligsameiet som borettslaget er en del av, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg 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 vedlikeholdspunkt.

(4) For felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget i forhold til andelseierne ha vedlikeholdsansvaret. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 513 og 5-15.

(4) I tilfeller hvor borettslagets forsikring benyttes, og aktiveringen av forsikringen knytter seg til en skade som skyldes en andelseiers uaktsomme eller forsettlige opptreden, herunder manglende overholdelse av egen vedlikeholdsplikt, er vedkommende andelseier ansvarlig for egenandelen og eventuelt økt forsikringspremie.

5-4 Plikt til å ha montert lekkasjesikring

Det påligger den enkelte andelseier å sørge for montering og vedlikehold av lekkasjesikring (aquastop / waterguard) i tilknytning til oppvaskmaskin på kjøkken. Ved forespørsel fra styret, plikter andelseierne å dokumentere at slik lekkasjesikring er montert. Dersom en andelseier ikke har montert lekkasjesikring, er vedkommende ansvarlig for borettslagets kostnader i forbindelse med skader som kunne vært forhindredd dersom lekkasjesikring var montert, herunder egenandel til forsikringsselskapet og eventuelt økt forsikringspremie.

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.

Kostnader forbundet tv, bredbånd eller liknende fordeles med en lik del pr andel.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Pilestredet Park 11-13 eierseksjonssameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. 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.

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

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
- 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 likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

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 framtrødende 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 ivaretagelse 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, kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall) 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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

o o O o o

PILESTREDET PARK 11-13 BORETTSLAG

ORDENSREGLER

Revidert på årsmøtet 2021

§1 Formål

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

§2 Generelt

Ordensreglene er hjemlet i borettslagets vedtekter, og beboerne og brukerne av andelene plikter å følge bestemmelsene. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/borettslaget. For eventuelle overtredelser av ordensreglene foretatt av leietaker eller andre brukere, svarer andelseier som om overtredelsen var hans/hennes egen.

§3 Ro

Leiligheten og fellesarealer må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro i bygget i tidsrommet kl. 23-07 søndag kveld til fredag morgen og kl. 23-09 fredag kveld til søndag morgen. Skal man ha fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal styret og alle naboer som kan bli berørt varsles minst 3 dager på forhånd. Dette gjøres som oppslag på Vibbo. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget innenfor tidsrommene nevnt over. Det må tas hensyn til at lyden bærer godt, spesielt ute på balkongene, takterrassene, og om sommeren når vinduer og balkongdører står åpne. Bruk av vaskemaskin/tørketrommel er ikke tillatt innenfor de klokkeslett det skal være ro i borettslaget.

Det er ikke tillatt å utføre arbeid som støyer etter kl. 21.00 på hverdager og etter kl. 17.00 på lørdager.

Arbeid som støyer tillates ikke på søndager, helligdager og høytidsdager. Oppussingsarbeider som medfører støy skal varsles til styret i rimelig tid i forkant av arbeidene.

§4 Fellesarealer

Takterrasser, korridorer, trappeoppganger og uteområder er fellesarealer. De skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene. Dette gjelder eksempelvis sko, sykler, søppelposer osv. Barnevogner som av praktiske grunner plasseres i fellesarealene må settes i gangen utenfor egen leilighet på en slik måte at de ikke hindrer rømningsveier eller fri ferdsel ellers. Dette gjelder kun barnevogner. Overtredelser kan medføre at andelseier blir belastet faktiske kostnader for opprydding/bortkjøring eller lignende.

§5 Inngangsdørene

Inngangsdørene til bygget skal alltid holdes låst. Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når en selv går inn og ut. Ukjente som ringer på porttelefonen skal ikke slippes inn, selv om de sier at de er naboer eller har en annen forklaring på hvorfor de skal inn i bygget uten nøkkel. Vi har mange inngangsdører og underetasjer med ganger som forbinder flere av oppgangene, og bygget er derfor spesielt utsatt. I forbindelse med flytting eller lignende må dørene aldri stå åpne uten kontinuerlig tilsyn.

§6 Bodrommene

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander utenfor egen bod i bodrommet. Sjøppel skal ikke settes igjen her, og rommet skal heller ikke brukes til oppbevaring av for eksempel sykler eller barnevogner. Gjensatte gjenstander kan fjernes og kastes for andelseiers regning uten forvarsel. Alle brukere av bodrommene må rydde og tørke opp selvfor skylt søl, da vask av rommet må bestilles og betales i tillegg til vanlig fellesvask.

§7 Sjøppel

Sjøppel skal kildesorteres i henhold til kommunalt regelverk. Andelseier plikter å gjøre dette kjent for husstanden/leietakere/brukere. Sjøppelposer skal ikke settes i gangene i påvente av å bli båret ut. Borettslagets sjøppelkasser skal kun brukes til vanlig husholdningsavfall. Alt annet avfall må hver enkelt beboer selv levere til et av kommunens gjenvinningsstasjoner. Brudd på disse bestemmelsene kan medføre at andelseier belastes kostnadene for opprydding, bortkjøring og evt. tilleggsavgifter.

§8 Takterrassene

Ved bruk av takterrassene er den enkelte pliktig til å holde terrassen og borettslagets utemøbler/beplantning/utstyr i orden og på rett plass. §3 gjelder også for takterrassene, og bruker må være særlig varsom i forhold til støy på grunn av akustikken i området. Kjøkken og toalett må rengjøres av hver enkelt bruker da disse ikke er inkludert i ordinær fellesvask. Røyking og bruk av ild er forbudt. Elektrisk grill er tillatt. Takterrassene forlates rene og ryddige – alt som bringes opp på terrassene må tas med tilbake.

Terrassene er tilgjengelig for alle beboerne. Det betyr at flere beboere vil kunne benytte dem samtidig. Da er det viktig å opptre hensynsfullt slik at ingen fortenger andre. (Se forøvrig §§3 og 4.)

Sammenkomster med flere enn 5 gjester varsles med 3 dagers forvarsel på Vibbo. Her skal det framgå hvilken av takterrassene (enten 11a/12a eller 12b) og hvilket bord en ønsker å bruke.

Kl. 23.00 stenges takterrassene og må da forlates .

§9 Fasade

Alle ytre endringer og montering i husets fasader må forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger og lignende, samt all boring i fasade/rekkverk. Styret må også forhåndsgodkjenne tildekking av rekkverk på balkong for å hindre innsyn. Det vil ikke bli gitt tillatelse til å montere parabolantenne. Det er ikke tillatt å lufte tøy eller lignende ut av vinduene.

§10 Balkonger

Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt brukt på balkongene. En grill av tillatt type som likevel genererer mye røyk, for eksempel på grunn av dårlig renhold, er likevel ikke tillatt. Det er ikke tillatt å bruke noen form for kullgrill, inkludert engangsgrill. Terrasser og balkonger skal ikke brukes som ekstra bodrom. Oppbevaring av gass skal skje på betryggende måte og i henhold til gjeldende forskrifter. Beboere plikter å unngå at gjenstander faller utenfor eller blir kastet fra egen balkong. Sigarettneiper medfører brannfare og forsøpling, og litt tyngre gjenstander kan medføre fare for liv og helse til de som måtte befinne seg i området under balkongen.

§11 Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/andelseiere. Dyreholdet må være tillatt etter norsk lov. Hunder skal holdes i bånd i fellesarealene.

§12 Postkasser og inngangsparti

Postkassene skal ha enhetlig merking. Dette er andelseiers ansvar. Standard postkasseskilt bestilles på www.servicegruppen.no.

§13 Forespørsler, forslag eller klager

Alle henvendelser til styret skal gjøres via Vibbo eller per e-post. Anonyme henvendelser behandles ikke.

§14 Vibbo

Borettslaget benytter Vibbo til all informasjon til andelseierne. Det er andelseiers ansvar å sørge for at man er riktig registrert og holder seg oppdatert på Vibbo.

§15 Overtredelse av ordensreglene

Gjentatte brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget, og kan få konsekvenser for bo-/eierforhold.



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Solheim og Jacobsen Arkitekter AS
P.b. 408 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 02.12.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200607106-44
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne-Lise Bye

Arkivkode: 531

Byggeplass: PILESTREDET PARK 11 - 13 Eiendom: 208/922/0/0
Tiltakshaver: Pilestredet Park Invest AS V/ Adresse: Postboks 7, 0051 OSLO
SOP
Søker: Solheim og Jacobsen Arkitekter AS Adresse: P.b. 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype: Parkeringshus-/kjeller/-anlegg Tiltaksart: Tilbygg

FERDIGATTEST

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 tilfredsstillende 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.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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



Plan- og bygningssetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.12.2011 av:

***Anne-Lise Bye - Saksbehandler
Sigmund Omang - Enhetsleder***

Kopi til:
Pilestredet Park Invest AS V/ SOP, Postboks 7, 0051 OSLO, arne@soeiendom.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Solheim og Jacobsen Arkitekter as
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO
post@sj-arkitekter.no

Dato: 19 FEB. 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200603433-89 Saksbeh: Anne-Lise Bye Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: PILESTREDET PARK 11 - 13 Eiendom: 208/922/0/0
Tiltakshaver: Pilestredet Park Invest v/Stor- Adresse: Postboks 7, 0051 OSLO
Oslo Prosjekt AS
Søker: Solheim og Jacobsen Arkitekter Adresse: Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
as
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

BRUKSTILLATELSE – BOLIGER I NR.11

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket: boligarealer med uteområder i nr. 11.

I flg. kontrollerkjøring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.06.2008.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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


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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling, Områdeplaner 3, Åpen by


Edina Mitzic
avdelingsleder


Anne-Lise Bye
saksbehandler

Kopi til: Pilestredet Park Invest v/Stor-Oslo Prosjekt AS, Postboks 7, 0051 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6603.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for områdeutvikling

Solheim og Jacobsen Arkitekter as
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO
post@sj-arkitekter.no

Dato: 2 JULI 2008

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200603433-98
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne-Lise Bye

Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET PARK 11-13	Eiendom:	208/922/0/0
Tiltakshaver:	Pilestredet Park Invest w/Stor- Oslo Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 7, 0051 OSLO
Søker:	Solheim og Jacobsen Arkitekter as	Adresse:	Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltaksstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - DEL 6

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket: Kontorarealer i nr. 12.

I fig. kontrollerkjøring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.10.2008.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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.



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbc.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003 05 54920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Far 
Edvin Midzic
enhetsleder


Anne-Lise Bye
saksbehandler

Kopi til:
Pilestredet Park Invest v/Stor-Oslo Prosjekt AS, Postboks 7, 0051 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Solheim og Jacobsen Arkitekter as
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO
post@sj-arkitekter.no

Dato: 04 FEB. 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200603433-82 Saksbeh: Anne-Lise Bye
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: PILESTREDET PARK 11 - 13 Eiendom: 208/922/0/0
Tiltakshaver: Pilestredet Park Invest v/Stor- Adresse: Postboks 7, 0051 OSLO
Oslo Prosjekt AS
Søker: Solheim og Jacobsen Arkitekter Adresse: Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
as
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - BOLIGER

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket: Boligdelen.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.06.2008.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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


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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling, Områdeplaner 3, Åpen by


Edina Midzic
avdelingsenhetsleder


Anne-Lise Bye
saksbehandler

Kopi til: Pilestredet Park Invest v/Stor-Oslo Prosjekt AS, Postboks 7, 0051 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbc.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@ pbe.oslo.koemunc.no Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Solheim og Jacobsen Arkitekter as
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO
post@sj-arkitekter.no

Dato: **21 FFR 2008**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200603433-91
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne-Lise Bye

Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET PARK 11-13	Eiendom:	208/922/0/0
Tiltakshaver:	Pilestredet Park Invest v/Stor- Oslo Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 7, 0051 OSLO
Søker:	Solheim og Jacobsen Arkitekter as	Adresse:	Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - BOLIGENE I NR. 13

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket: Boligene i nr. 13.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.06.2008.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Edina Midžić
Edina Midžić
avdelingsenhetsleder

Anne-Lise Bye
Anne-Lise Bye
saksbehandler

Kopi til:
Pilestredet Park Invest v/Stor-Oslo Prosjekt AS, Postboks 7, 0051 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Solheim og Jacobsen Arkitekter AS
P.b. 408 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 20 DES. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200607106-32 Saksbeh: Anne-Lise Bye
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET PARK 11-13	Eiendom:	208/922/0/0
Tiltakshaver:	Pilestredet Park Invest AS V/ SOP	Adresse:	Postboks 7, 0051 OSLO
Søker:	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	Adresse:	P.b. 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller-/anlegg	Tiltaksart:	Tilbygg

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:

hele tiltaket.

I flg. kontrollerkjøring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler, bl.a. rekonstrering av granittmur. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.2008.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

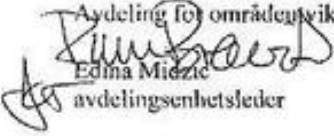
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

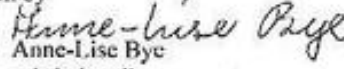
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling, Områdeplaner 3, Åpen by


Edna Miazic
avdelingsleder


Anne-Lise Bye
saksbehandler

Kopi til: Pilestredet Park Invest AS V/ SOP, Postboks 7, 0051 OSLO, arne@sociendom.no



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Solheim og Jacobsen Arkitekter as
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO
post@sj-arkitekter.no

22 JAN. 2008

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200603433-75
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne-Lise Bye

Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET PARK 11-13	Eiendom:	208/922/0/0
Tiltakshaver:	Pilestredet Park Invest v/Stor-Oslo Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 7, 0051 OSLO
Søker:	Solheim og Jacobsen Arkitekter	Adresse:	Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - FORRETNING

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket: Forretningsareal.

I flg. kontrollerkjøring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.06.2008.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling, Områdeplaner 3, Åpen by

Edina Midžić
Edina Midžić
avdelingsenhetsleder

Anne-Lise Bye
Anne-Lise Bye
saksbehandler

Kopi til: Pilestredet Park Invest v/Stor-Oslo Prosjekt AS, Postboks 7, 0051 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

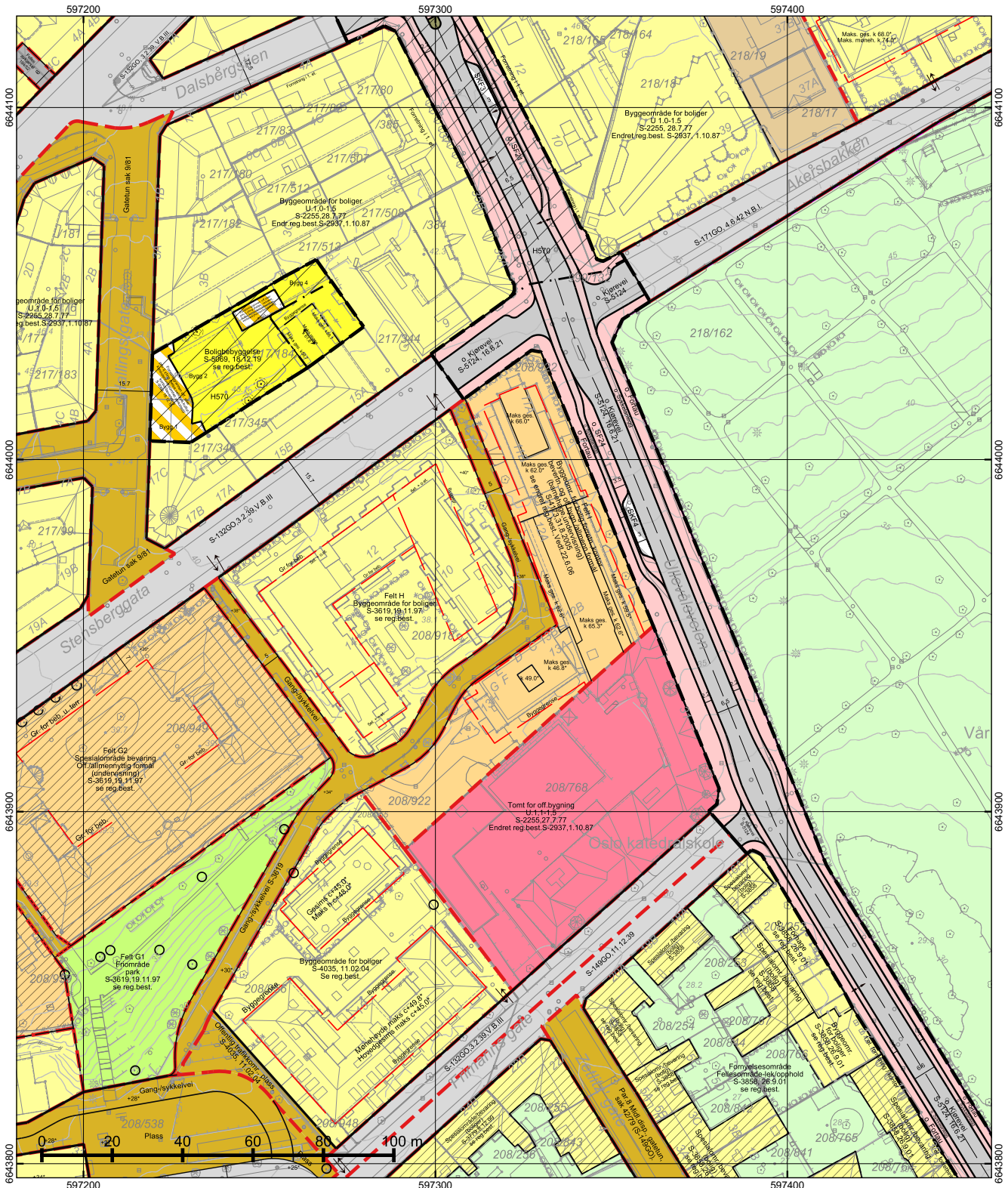
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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


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

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





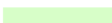


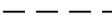


























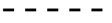



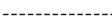
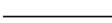











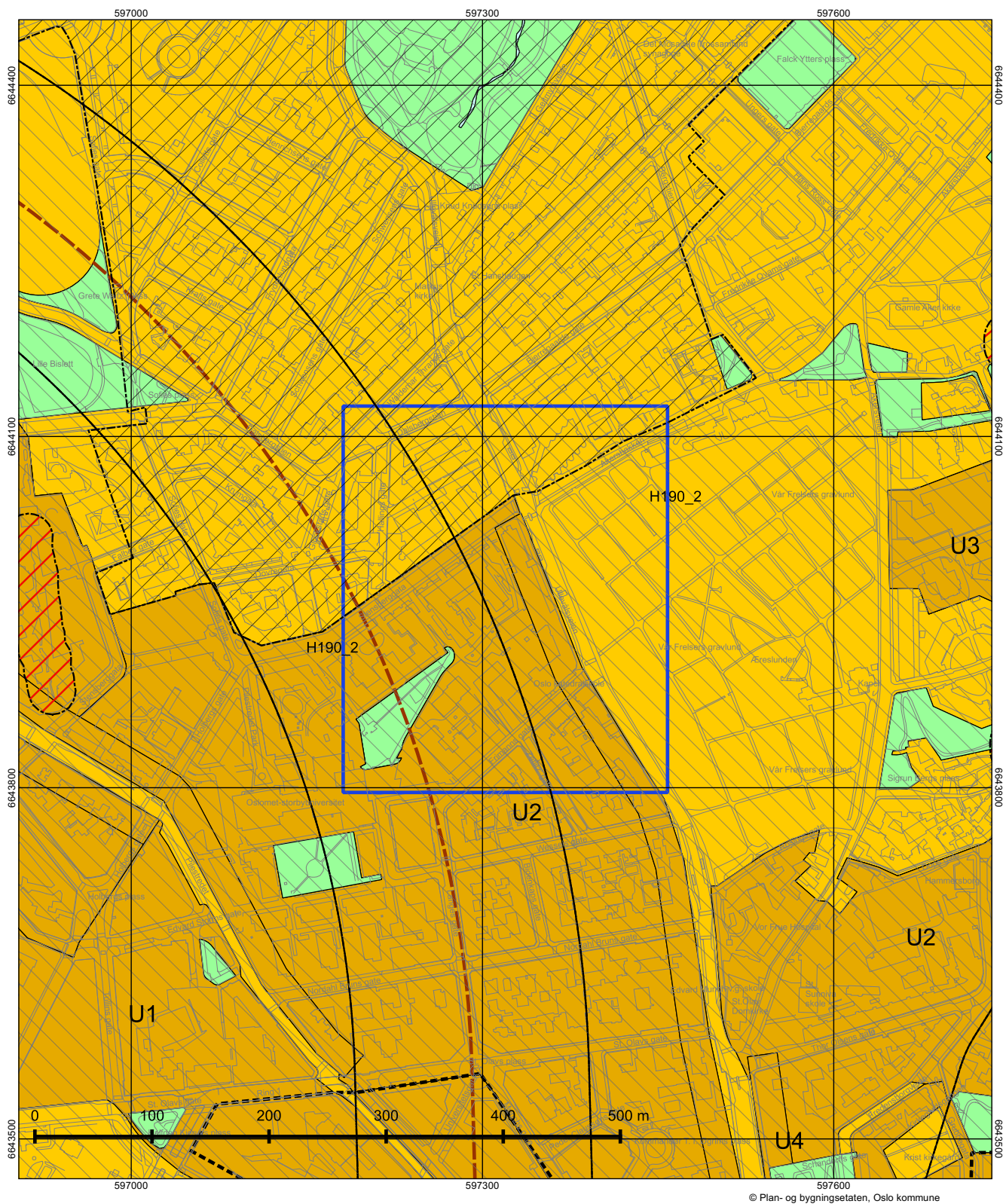
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 04.11.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 149324/ 86521927</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Pilestredet Park 12</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 208/922</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	73 - Felles gangareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert senterlinje
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Eksisterende tre som skal bevares
	312 - Fortau		Avkjørsel
	316 - Gatetun/gågate		Eksisterende tre som skal bevares
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Regulert møneretning
	614 - Grav- og urnelund		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.11.2025
Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 149324/86521927

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-4173

PILESTREDET 11, 12, 13, FELT I. Endret regulerings med reguleringsbestemmelser for gnr.208, bnr.922. Endres til byggeomr. for bolig,forretning,kontor, bevertn. og off.bygn./allmen.for-mål(barnehage,undervisning)

Vedtaksdato: 31.08.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200310605](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: VEDT.22.06.06,endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V220606, 200310605

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se vedt.22.06.06(S-4137). ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-4137, PILESTREDET 11, 12 OG 13, FELT I, PILESTREDET PARK.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PILESTREDET 11, 12, 13, FELT I, GNR.208 BNR.922 - ALTERNATIV 2

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3T 200310605, datert 02.09.2004, rev.18.01.2005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og offentlig bygning/allmenntilgjort formål (barnehage, undervisning).

§ 3. Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige 11 400 m² T-BRA eksklusiv parkering under terreng.

§ 4. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrensene og høyder. Balkonger og karnapper kan krages utover byggegrensene med 2 meter fra 2. etasje. Det skal anlegges takterrasse med nødvendig sikkerhetsgjerdning.

§ 5. Bruk, lokalisering

Strøktjenende virksomhet kan tillates innpasset i tillegg til formål i § 2. Disse arealer samt forretning, kontor og bevertning tillates kun lokalisert i 1. etasje og underetasje mot gate, og med hovedinnganger herfra, og forretning tillates med maks. 900 m² BRA. Eventuelle personalinnganger fra bakgård må ikke være i konflikt med utearealet eller boliginnnganger. Barnehagen skal lokaliseres i bebyggelsens søndre del med minst 400 m² BRA, og med tilhørende uteareal på minst 500 m².

§ 6. Utforming

Bygningene tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at man beholder de eksisterende volumene, og at bebyggelsen utgjør en helhetlig arkitektonisk løsning, hvor det er samspill mellom gammel fasade og ny materialbruk.

Fasaden til tidligere Bakteriologisk institutt forutsettes opprettholdt, men det tillates etablering av enkelte vinduer i de store feltene av glassbyggestein, og bygging av balkonger inn mot gårdsrom så fremt balkongene forholder seg til bygningens eksisterende arkitektur. Det tillates ikke balkonger mot Ullevålsveien for denne bygningen.

Ved nybygg og ombygginger skal takene vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Leilighetsfordelingen skal være maks 30 % 1- og 2-roms leiligheter, hvor hoveddelen er 2-roms, 55 % 3-roms eller større og 15 % 4-roms eller større. Hoveddelen av leilighetene skal være gjennomgående.

§ 7. Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av eiendommen. Planen skal vise arealer for lek/opphold, atkomst, sykkelparkering, samt takterrasser og balkonger. Arealet skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Trær innenfor området skal i størst mulig grad tas vare på.

Utomhusplanen skal sees i sammenheng med godkjent utomhusplan for hele Pilestredet Park.

Barnehagens uteareal i sør skal kunne nyttes til uteareal i sambruk med boligene utenom barnehagens åpningstid. Det skal etterfylles jord på barnehagens uteareal, over garasjeanlegget, for å etablere trær og annen vegetasjon, samt skape variasjon på terrenget.

Utomhusplanen skal vise plan for håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehagen og boligene.

§ 8. *Parkering, avkjørsel*

Parkering for bil og sykkel skal etableres under terreng i henhold til den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm. Minst 5 % av parkeringsplassene for bil skal avsettes for funksjonshemmede. Avkjørsel skal skje under terreng via fradelt parsell (fremtidig gnr.208 bnr.948) fra eksisterende gnr.208 bnr.538 fra Frimanns gate.



S-5124

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ullevålsveien mellom Colletts gate og Akersgata

Vedtaksdato: 16.06.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201802948](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Reguleringsbestemmelser

Planens hensikt

Hensikten og formålet med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal Ullevålsveien utformes som en strøkgate der det legges til rette for varelevering, kollektivtrafikk og nye møteplasser.

Det regulerte området er vist på plankart merket UT1 201802948 datert 20.04.2020, revidert 22.09.2020.

1 Fellesbestemmelser

1.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering og prinsippene i «Strategi for overvannshåndtering i Oslo» skal legges til grunn.

1.2 Kommunalteknisk anlegg

Det skal vises aktsomhet for eksisterende tekniske anlegg som ligger innenfor planområdet. Netteier skal kontaktes i god tid før byggestart.

1.3 Frisikt

Frisiktlinjer skal følge gjeldende Gatennormal for Oslo..

1.4 Geoteknikk

Ved tiltak vedrørende teknisk infrastruktur og løsninger for overvannshåndtering i bakken vil man måtte påse at grunnen er stabil før man iverksetter tiltaket.

1.5 Fossilfri bygg- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasse og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

2.1 Fellesbestemmelser

Alle arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlige.

Avkjørsler til eiendommer er vist med avkjørselspil på plankartet og utformes i henhold til gjeldende gate- og veinormal for Oslo. Stenging av gjennomkjøringsvei ved krysset Collets gate x Ullevålsveien er vist med juridisk symbol for stengning av avkjørsel.

2.2 Kjørevei

Det tillates opparbeidet busslommer, midtrabatter samt trafikkøyer innenfor formålet.

2.3 Fortau (felt o_SF1- o_SF31)

Feltene o_SF5, o_SF6, o_SF12, o_SF14, o_SF21, o_SF24, o_SF27 og o_SF28 skal benyttes til repos. Innenfor feltene tillates det oppført leskur med tilhørende møblering og/eller installasjoner i tilknytning til kollektivholdeplass. Det er tillatt med beplantning og oppføring av skilt, armatur og lysregulering innenfor feltene. Trapper innenfor feltene, tilhørende bevaringsverdige bygninger og anlegg, skal bevares.

2.4 Torg (felt o_ST1 – o_ST2)

Innenfor feltene tillates oppført armatur, skilting, møblering og beplantning. Det skal beplantes med nye trær innenfor hvert enkelt felt. På plassene skal tiltak for overvannshåndtering implementeres der det teknisk lar seg løse. Over o_ST1 tillates det kjøreatkomst via Collets gate til gnr/bnr 217/67 og 217/68. Møblering og beplantning må ikke hindre viktige siktlinjer eller være til hinder for gående og syklende. Belysning skal ikke være til sjenanse for naboer.

2.5 Sykkelanlegg

Sykkelfeltene tillates opparbeidet på forhøyning med kantstein mot kjøreveien.

2.6 Annen veigrunn – grøntareal (felt o_SVG1 – o_SVG14)

Arealer avsatt til formålet skal gis et grønt preg, beplantes, steinsettes eller opparbeides på annen parkmessig måte. Områdene kan brukes til grøfteareal, skjæringer, snødeponi og etablering av tiltak for overvannshåndtering. Innenfor området tillates det terrengendringer. Det tillattes også å oppføre armatur, skilting og lysregulering. Innenfor felt o_SVG2, o_SVG7 og o_SVG8 tillates det å oppføre støttemurer og gjerde som vist på plankart. Støttemur er vist med eget linjesymbol på kartet.

2.7 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt o_SKF1 – o_SKF5)

Innenfor felt o_SKF1 er det tillatt å oppføre armatur, skilting og lysregulering, dette skal ikke være til hinder for kjøreatkomst. Innenfor felt o_SKF2 – o_SKF4 er det tillatt med varelevering.

Felt o_SKF5 kan benyttes til parkering. Områdene kan også benyttes til snødeponi og etablering av tiltak for overvannshåndtering.

2.8 Avkjørsler

Private avkjørsler er vist med piler på plankartet. Det skal være nedsenk i kantstein ved avkjørsler. Utforming av avkjørsler skal være i tråd med gjeldende norm for gater og veier i Oslo kommune.

3 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

3.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (felt H570)

Innenfor hensynssone H570 må det tas spesielle hensyn for å sikre bevaring av kulturmiljøet. Med dette menes spesielt verdifulle bygningsmiljøer i området Bislett – St. Hanshaugen - Ila. Nye tiltak bør lokaliseres og utformes slik at viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstruktur videreføres. Trapper tilhørende bevaringsverdige bygninger og anlegg skal bevares. Alle søknadspiktlige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak. Eksisterende støttemurer i St. Hanshaugen skal bevares, men det tillates inngrep i mur for å tilfredsstillende stigningsforhold for nytt veianlegg.

4 Bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelsesområde (felt #B1 - #B3 - Utforming)

Ved en reetablering av støttemur skal gjenbruk av opprinnelige materialer tilstrebes, og muren skal for øvrig utføres med høy materialkvalitet. Nye støttemurer skal ha samme materialbruk som øvrige støttemurer langs St. Hanshaugen. Ved etablering av gjerde, skal gjerdet ha samme uttrykk og arkitektoniske utforming som de eksisterende i St. Hanshaugen.

5 Dokumentasjonskrav og vilkår for gjennomføring

5.1 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og valg av løsning skal begrunnes. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en uttalelse fra Vann-og avløpsetaten om at valgte løsninger er godkjent hos etaten.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse for opparbeidelse av gate skal det foreligge en landskapsplan. Planen skal vise gangfelt, avkjørsler, kantstein, skilt, belysning, beplantning, materialbruk og frisisiktsoner. Planen skal også vise hvordan kulturminner skal beskyttes i anleggsperioden. Landskapsplanen skal vise hvilke områder innenfor planområdet som skal brukes til rigg- og anlegg i byggefasen.

5.3 Vilkår for gjennomføring

Før eksisterende HC-plasser i Ullevålsveien fjernes, skal tilsvarende nye HC-plasser være etablert i sidegatene.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 16.06.2021 sak 169. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.06.2021

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

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



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet Park 12A 0176 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 922, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292