NORDVIK

Pilestredet Park 18

2 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Pilestredet Park 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og strøken 3-roms hjørneleilighet pusset opp i 2024/25 - Balkong på 14 kvm med frodig utsyn - Attraktivt område

Prisantydning	**7 190 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**7 199 496,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 844,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Andel**

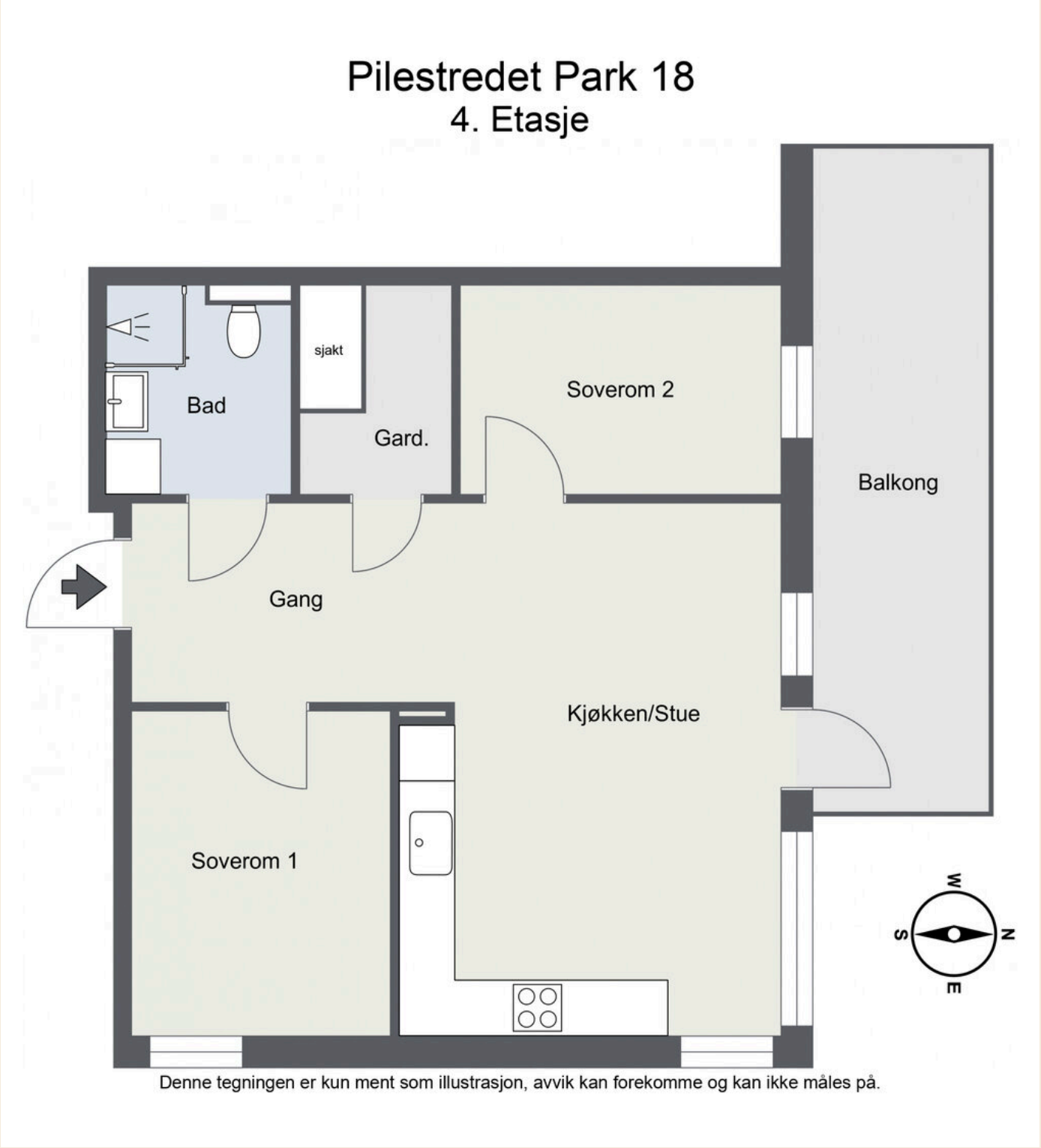
Kort fortalt

Strøken, moderne og gjennomført 3-r hjørneleilighet med stor balkong og arealeffektiv planløsning. Leiligheten er i stor grad oppgradert i 2024/25, og har høy standard og et tidsriktig uttrykk.

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.

- Balkong på hele 14 kvm med åpent utsyn over Pilestredet Park
- Grønt, åpent og usjenert
- Tidsriktig HTH-kjøkken fra 2024
- Lekkert bad oppgradert i 2025 med flis-på-flis og moderne innredning
- Store vindusflater
- Plejd lysstyringssystem
- Walk-in closet og kjellerbod
- Akto oppvarming, vv og internett inkl
- Vedlikehold av fasaden gjennomført i 2025
- Ingen dok.avgift

Planløsning



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.
































Chloé
CHANEL

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0311/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 921, snr 66 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 20 i Ballparken Borettslag, org.nr. 888420622

Selger
Aksel Falch Bekken

Kjøpesum og omkostninger
7 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 199 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 208 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 14 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, walk-in closet og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her har du en gjennomført og moderne leilighet i nordisk stil som i stor grad ble pusset opp i 2024/25. Du får et umiddelbart godt førsteinntrykk av leiligheten i den lyse og innbydende entréen. Det er plass til oppbevaring av sko og yttertøy med knagger, skohylle og garderobeskap. Fra gangen er det i tillegg direkte adkomst til walk-in closet som sikrer ekstra lagringsplass. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod. Gangen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt mellom alle rommene. Porttelefon ved inngangsdøren.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og tidsriktig kjøkken fra HTH. Stilsikker innredning fra 2024 med glatte, hvite fronter med integrerte gripehåndtak og benkeplate i heltre. Nedfelt sort kum med ettgrepskran. Integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp (2026) og stekeovn. Det er stikkontakter på vegg under skap, glassplate på vegg bak stekesone og ny

kullfilterventilator (2025). Waterguard og komfyrvakt er montert. Det er godt med både skap- og benkeplass, og god plass til matlaging. Ved kjøkkenet er det en hyggelig, plassbygd sittebenk.

Kjøkkenet og stuen har en herlig, åpen planløsning med store vindusflater, hjørneplassering og luftig atmosfære. Stuen har god plass til stor sofagruppe, sofabord og underholdningsavdeling samt spisebord ved kjøkkenet. Hjørneplasseringen sikrer godt lysinnslipp fra flere himmelretninger og naturlig lys gjennom hele dagen. Leiligheten har stilrene overflater som ble pusset opp i 2024 med enstavs eikeparkett og vegger er malt i lyse farger. Rommet har en planløsning som oppleves naturlig og gjør det enkelt å møblere, med flere gode innredningsalternativer. Leiligheten holder gjennomgående god standard og ble i stor grad oppgradert i 2024-25. Selger opplyser at det ble utført elektriske arbeider i 2025 med blant annet nye brytere, nye stikkontakter og Plejd lysstyringssystem.

Fra stuen er det utgang til en nordvendt balkong på 14 kvm. Her er det plass til sittegrupper, grill og beplantning. Balkongen har åpent og frodig utsyn mot Pilestredet Park. Det er montert stikkontakt og belysning på balkongen.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Utenpåliggende skyvedører til soverommene fra 2024. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Det er plassbesparende skyvedør mellom soverom 2 og stuen. Begge soverommene er malt i 2025.

Bad:
Rålekkert bad oppgradert i 2025 med flis-på-flis og ny innredning. Badet har flislagte overflater med fliser fra Flisekompaniet og Modena, behagelig gulvvarme og downlights i himling. Innredning består av vegghengt toalett med skjult sisterne og nytt svart trykkpanel, dusjhjørne med glassdører og baderomsmøbel fra HTH med skuffer, INR servant med sortlakkert ettgrepskran og vegghengt speil med belysning. Baderomsspeil med belysning samt termostat, dimmer og bryter fra Plejd. Tilbehør fra Tapwell (trykkeknapp toalett, knagger, dorullholder og toalettbørste) og kran og blandebatterier fra Noro. Det er ekstra lagringsplass i skap integrert i vegg over toalettsisternen. Ny innredning satt inn i 2025 ved oppussing av badet. Det er opplegg for vaskemaskin. Baderommet er av typen prefabrikkert baderomskabin fra byggeår. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Overflater:
Gulv: Enstavs eikeparkett fra 2024 og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte veggoverflater som ble malt i 2024 (soverommene er malt i 2025) og fliser på badet.
Himling: Himlinger med betongelementer med synlige fuger. Takhøyde er målt til ca. 2,52 meter. Spotskinner i himling i kjøkken/stue.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Murmester Varg flislagt vegger. Rørleggermesteren Oslo har montert nye kraner /blandebatteri til servant og dusj, vaskemaskinkran, dusjhjørne, 1 stk nytt vannrør og diverse øvrig. Gulbrandsen & Olimb har montert nye spotter fra Plejd, baderomsspeil med belysning og termostat, dimmer og bryter fra Plejd. Egeninnsats gjelder flising av gulv og fuging og diverse småmontering. Fliser fra Flisekompaniet og Modena. INR servant med baderomsmøbler fra HTH og tilbehør fra Tapwell. Kran og blandebatterier fra Noro. 2024: Joten VVS monterte lekkasjesikring og spyleventil i følge dokumentasjon fra forrige eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Nye rister over sluk i forbindelse med overflateoppussing bad.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Baderomskabin fra byggeår. Dokumentasjon i boligperm.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller

lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har utført noe arbeider på blokken, blant annet malt deler av fasaden og kontrollert terrassene.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulbrandsen & Olimb har montert dimmere fra Plejd på alle innelys, samt Plejd bryter til utelys. Spotter, termostat, bryter og dimmer bad er nye fra Plejd. Byttet ut stikkontakter med Elko, samt montert nytt dobbelt stikk ute.
Samsvarserklæring og faktura for arbeidet foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia gjennomførte kontroll i 2025. Ingen feil avdekket. Samsvarserklæring fra 2025 utført av Gulbrandsen & Olimb foreligger. Risikovurdering og sluttrapport fra forrige eier fra 2024 foreligger også.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Rørleggermesteren Oslo har trukket ett stk nytt rør-i-rør vannrør da det gamle var skadet. Takstselskap fra Gjensidige Forsikring konkluderte med null følgeskader. 2024: Joten VVS monterte lekkasjesikring og spyleventil i følge dokumentasjon fra forrige eier.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ecoguard monterte i 2025 nytt varmestyringsanlegg med tilhørende termostater i stue/kjøkken og begge soverom. Kan styres fra display på termostat og via app på mobil.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Begge soverom malt i 2024. Nye kompaktdører, karm med dempelist og eksklusive dørhåndtak inn til bad og walk-in/bod. Ny Electrolux platetopp på garanti fra Elkjøp. Ny Elica ventilator. Forrige eier opplyste at vedkommende var snekker og har montert nytt kjøkken fra HTH med hvitevarer fra Electrolux, samt 1-stavs eikeparkett. Videre montert nye IKEApax garderobeløsning på soverom mot parken og i gang, samt walk-in løsning med spileplate i tak i bod. Skyvedører til soverom.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: 2025: Rørleggermesteren Oslo har trukket ett stk nytt rør-i-rør vannrør da det gamle var blitt skadet. Takstselskap fra Gjensidige Forsikring konkluderte med ingen følgeskader.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Se punkt 11.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Vi opplevde at radiatoren i stuen avga noe lav varme. Luftet samtlige radiatorventiler og opplevde at det ble komfortabel temperatur.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Se punkt 11. Godkjent eltilsynsrapport fra Elvia og godkjent samsvarserklæring fra Gulbrandsen & Olimb.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst har utført oppmåling av boligen.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Kjenner kun til Regjeringskvartalet som er i kort gangavstand fra boligen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret undersøker planer for vedlikehold av heisen i årene som kommer. Vurderer utbytting. Såvidt meg bekjent er ingenting vedtatt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Øivind Brækkan

Byggemåte
Bygget:
- Boligblokk bygget med bærekonstruksjoner i betong, fundamentert på faste masser.
- Utvendige fasader med puss og fasadeplater.
- Flatt tekket tak.

Leiligheten:
- Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.
- Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifikasjon.
- Balkongdør enkel utadslående med tolags glass og lav brystning.
- Balkong med areal 14 m2 og ligger mot nord. Betong gulv og himling, flislagt gulv og det er renne i front. Rekkverk i stål og glass med tre, høyde er 1,01 m.
- Vegger mot leiligheten har fasadeplater og pusset mur, utelampe på vegg.
- Malte glatte dører, utenpåliggende skyvedører til soverommene fra 2024. Dører til bad og bod er skiftet med karm i 2025.
- Felles ventilasjonsaggregat er plassert i kjeller, ventilasjonsrør fordelt over himling i gangen. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom/kjøkken.
- Sikringsskap er plassert i garderobe og har automatsikringer uten jordfeilsbryter.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater baderomsgulv:
Det er registrert hul lyd onder flere gulvfliser, ingen tegn til løse fliser eller fuger.

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

- Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral: Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet har baderomskabin i stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
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 under vinduer. Eier fikk i 2025 montert nytt styringssytem på radiatorer med trådløse regulatorer på vegg.
- Varmekabler 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. 3 852 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 844,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto oppvarming og varmtvann, internett, forretningsførerhonroar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Akonto oppvarming: 973,-
Internett: 150,-
Vedlikeholdsfond: 192,-
Drift av borettslag: 284,-
Felleskostnader: 3 245,-

Techem er leverandør av avregningen som kommer en gang årlig. Tilgodebeløp/etterslep trekkes ifra/føres på felleskostnadene. Ved eierskifter skal det fylles ut et eierskjema som hentes fra Techem sine hjemmesider.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 631 640,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 526 561,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

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

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

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

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

Utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie:
De to heisene til Pileparken Boligsameie har hatt noe mer utfordringer med driften i 2025 enn tidligere år, og har derigjennom hatt noe høyere driftskostnad. Som følge av dette har styret inngått en avtale med Heisrådgiveren om rådgivning rundt heisene. Heisrådgiveren har fremforhandlet en ny driftsavtale med Schindler som gjelder fra 2026. De hjelper også til med å prioritere vedlikehold og følge opp at tjenesten fra serviceleverandør Schindler er av tilfredsstillende kvalitet. Heisrådgiveren påpeker at heiser ofte har en topp når det gjelder kostnader mellom år 15 og år 25. Heisene til Pileparken Boligsameie er 19 år i 2026 og hvis sameiet vil skifte heiser bør dette utføres før størsteparten av disse kostnadene gjør seg gjeldene. Aktuelle kostnader i en slik tiårsperiode kan ofte utgjøre en betydelig andel av pris på anskaffelse av en ny heis. EU pålegger tilgjengelighet av reservedeler i 15 år. Etter dette må man forvente at prisen på reservedeler øker. Det kan også være at reservedeler på et tidspunkt ikke lenger er tilgjengelige, og da må man bygge om deler av systemet for å sikre videre drift. Uforutsette reparasjoner kan bety lang nedetid.

En ny heis vil ha lave og forutsigbare driftskostnader, være mer støysvak og driftssikker. Nye heiser vil sende driftsinformasjon til serviceselskapet slik at service legges opp etter det som til enhver tid måtte være behov. Serviceintervallene blir derfor lengre enn vi har i dag. Styret ønsker derfor at årsmøtet avgjør om sameiet skal sette i gang et prosjekt for å skifte ut heisene. Hvis forslaget faller, fortsetter vi driften av de gamle.

Heisrådgiveren skriver i en rapport til sameiet i mai 2025: Heisene er montert av Stahl heiser i 2007. Disse er et

produkt fra Orona, som er en spansk heisbedrift. Stahl heiser ble fusjonert med Schindler i 2018. I dag er Orona representert med eget kontor i Norge og holder til på Ryen.
Heisene fungerer tilfredsstillende, men har i overkant mye lyd/støy under gange og ved dør opp/igjen.
Hva kan forventes av utbedringer de neste 5 år, erfaringer fra Heisrådgiveren:
· Bæremidler og muligens drivskive
· Hastighetsbegrenser wire
· Frekvensomformer
· Styrekort i heisens styring
· Slitedeler dører

Et bedre preventivt vedlikehold vil medføre færre heisstans og bedre driftsstabilitet. Slik vi har fått opplyst om i heismarkedet er det fremdeles tilgjengelige reservedeler for denne type heis, både frekvensomformer, dørdeler, hastighetsbegrenser og andre deler kan skaffes.
Avslutningsvis. Heisene var ikke av den beste kvaliteten da de ble montert i 2007. Ved å gjøre en grundig rengjøring, justering og smøring av heisene nå anser vi at heisene bør ha en restlevetid på minimum 2-5 år.

Kostnader og finansiering
Heisrådgiveren mener at man kan benytte en budsjettpris på ca MNOK 1,8 for kjøp og installasjon av en heis. Det er å anbefale å benytte Heisrådgiveren som prosjektleder. Styret anbefaler at prosjektet finansieres via et lån. Utskifting av heis er en kostnad som kun tilkommer boligdelen av sameiet (77,46%).

Estimert kostnad kjøp/montering av 2 nye heiser: MNOK 3,6
· Prosjektledelse: MNOK 0,2
· Egenkapital: MNOK 0,75
· Lånebeløp: MNOK 3,05
Lån over 5 år ved rente på 7,5% ~ NOK 61.500 pr mnd.
Dette tilsvarer en økning i felleskostnader for bolig på ca 21%. Alle tall er estimater.

Benkeforslag: Generalforsamlingen vedtar utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie. Styret undersøker flere muligheter for finansiering av prosjektet, og underetter beboerne før beslutning om finansiering fattes.
Prosjektet settes i verk 2026/2027.
Vedtatt. Vedtatt med én stemme imot.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Meldefrist for medlemmene er 09.06.2026. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208202758
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,12%
Restsaldo 27 687 788,58
Innfrielsesdato: 30.04.2057
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208604120
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,12%
Restsaldo 1 496 236,11
Innfrielsesdato: 30.12.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 572,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget endte året med et underskudd på 593 104 kroner, som foreslås dekket ved å føre det mot egenkapitalen. Underskuddet skyldes kostnader knyttet til fasadeprosjektet som startet i 2025. For å finansiere prosjektet ble det tatt opp et langsiktig lån på 1,8 millioner kroner, og det ble samtidig gjort uttak fra vedlikeholdsfondet – begge deler i tråd med vedtak på generalforsamlingen i 2025. Takket være disse tiltakene hadde borettslaget 326 999 kroner tilgjengelig ved årsskiftet. Det betyr faktisk en liten forbedring sammenlignet med året før, med nesten 107 000 kroner mer i disponible midler.

Borettslaget etablerte et vedlikeholdsfond for noen år tilbake. Saldoen på borettslagets vedlikeholdsfond var pr 01.01.2026 på kr 30.000,-. Storparten av innestående

midler i fondet pr. 01.01.2025 ble benyttet til å finansiere deler av borettslagets andel av vedlikeholdskostnaden knyttet til rehabilitering av fasaden – ref. avsnittet over.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 650 760,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS være andelseiere i borettslaget.

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for. personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,-.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78995437

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 736 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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 eiendommen datert 18.09.2008.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Vegg mellom gang og vindfang er fjernet. Den innvendige boden er innredet og brukt som walk-in closet. Det er søknadspliktig å endre fra bod til rom for varig opphold.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-3619. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående plansak i området:
Pilestredet park 18 - bekymringsmelding for brannsikkerhet i restaurant. Saksnummer 202506164
Pilestredet Park 18 - etablering av uteservering. Saksnummer 202605196
Pilestredet Park 18 - bruksendring av næringslokale til bevertning med uteservering. Saksnummer 202522226
Pilestredet Park 29 - 37 og 30 - 36 - Bruksendring og ombygging av eksisterende høyblokk fra sykehusformål til boligformål - Tillegg til sak 199705060. Saksnummer 202508532

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:

888420622/20:
05.06.2026 - Dokumentnr: 629971 - 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.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kun helg. Ukedagsvisning og privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 200,- 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 7. juni 2026

Megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

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 18

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	23 min 1.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skol...	5 min

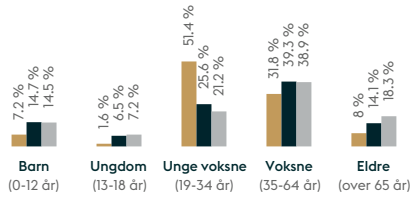
Offentlig transport

Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	4 min 0.3 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Frøbemanning	3 min
Katta barnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

Oslo katedralskole	3 min
Lille bislett	8 min
Treningshuset	5 min
SiO Athletica Centrum	7 min

«Polig nabolag midt i sentrum, fine grøntarealer, trygt og godt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 921
Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21155-1737 **Eiendomsverdi ref nr:** IP8183

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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 • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Treroms leilighet i 4. etg i boligbygg sentralt i Oslo. Godt vedlikeholdt leilighet med nytt kjøkken, bad pusset opp i 2025, montert styringsanlegg for lys, ny ventilator. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget med bærekonstruksjoner i betong, fundamentert på faste masser. Utvendige fasader med puss og fasadeplater. Flatt tekket tak.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Balkongdør enkel utadslående med tolags glass og lav brystning.

Balkong med areal 14 m2 og ligger mot nord. Betong gulv og himling, flislagt gulv og det er renne i front. Rekkverk i stål og glass med tre, høyde er 1,01 m. Vegger mot leiligheten har fasadeplater og pusset mur, utelampe på vegg.

INNVENDIG Gå til side

Nye parkettgulv fra 2024.
Malte veggflater som ble malt i 2024. Soverommene er malt på vegger i 2025.
Himlinger med betongelementer med synlige fuger. Takhøyde er 2,52 m.
Godt vedlikeholdte overflater.

Parkett på betongdekke. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 3 mm.

Malte glatte dører, utenpåliggende skyvedører til soverommene fra 2024. Dører til bad og bod er skiftet med karm i 2025.

VÅTROM Gå til side

Kontrollerklæringer er i FDV perm, det er en prefabrikkert baderomskabin.
I følge eier er det lagt nye fliser oppå de tidligere flisene med 60x60 fliser, utført av Murmester Varg Det er også montert downlights, utført av Martinsen og Olimb AS.
Flislagt gulv med 10x10 fliser med varmekabel. Eier har lagt nye 10x10 fliser oppå de eksisterende flisene i 2025.
Badet er en baderomskabin, det er sluk både i dusjen og under servant.
Servant med sortlakkert ettgreps kran, skuffer under og det er benkeplate over vaskemaskinen. Rundt speil på vegg over servant med innebygget lys. Vegghengt toalett med skjult sisterne og nytt sort trykkpanel, glassvegger rundt dusjen med hjørnedør, opplegg for vaskemaskin. Skap integrert i vegg over toalettsisternen.
Nye innredninger satt inn i 2025 ved oppussing av badet.

Avtrekksventil på balansert ventilasjonssystem som er felles i gården

Badet har baderomskabin i stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte hvite fronter med integrerte gripehåndtak, heltre benkeplate med nedfelt sort kum med ettgreps kran. Integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Stikkontakter på vegg under skap, glassplate på vegg bak stekesone.
Platetopp byttet i 2026.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanntrykk testet og er ok. Vannskap i himling i badet, stoppekran i skap i garderoben.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør er av støpejern som var vanlig å bruke på oppføringstidspunktet.

Felles ventilasjonsaggregat er plassert i kjeller, ventilasjonsrør fordelt over himling i gangen. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom/kjøkken.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.
Radiatorer som varmekilder under vinduer. Eier fikk i 2025 montert nytt styringssytem på radiatorer med trådløse regulatorer på vegg.

Sikringsskap er plassert i garderobe og har automatsikringer uten jordfeilsbryter. Varmekabler på badet, porttelefon ved inngangsdør. Det er skjult elektrisk anlegg. Spothskinner i himling i kjøkken/stue. Eier har montert stikkontakt på balkong, ny stikk under benk til vaskemaskin, det er byttet alle brytere og dimmere i nye som styres av Plejd lysstyringssystem. Nye downlights i himling i badet

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

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

Boligen har forskriftsmessige røykvarsler og brannslukningsredskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

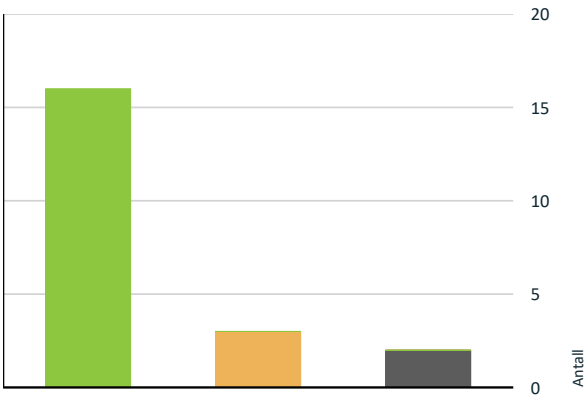
Boligbygg med flere boenheter

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

Vegg mellom gang og vindfang er fjernet. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

An error has occurred while processing Graph 'graph1':
ColorPalette is empty

- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Sammendrag av boligens tilstand

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er utført ny befaring med nåværende eier som har eid leiligheten siden desember 2024. Tilstandsrapporten fra salget i 2024 er oppdatert, det er ikke foretatt ny oppmåling og det er registrert mindre endringer utført av eier. Ny egenerklæring er vedlagt.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvfliser. Det er registrert hul lyd onder flere fliser, ingen tegn til løse fliser eller fuger.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran over 15 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Foliemembran over 20 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Krav til høyde på rekkverk er 1,0 m i henhold til dagens forskrifter. Hvis avstanden til bakken er mer enn 10 m er kravet til høyde 1,2 m.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt kjøkken fra HTH
2022	Modernisering	Laget omkledningsrom i boden
2024	Modernisering	Fjernet lettvegg, noe ombygging. Nye parkettgulv, nye garderobeskap,
2024	Modernisering	Malt hele leiligheten
2024	Modernisering	Nytt servantskap og servant i bad
2024	Modernisering	Håndløper på balkong er malt
2025	Modernisering	Nye hvite glatte innerdører til bod og bad
2025	Modernisering	Ny ventilator på kjøkkenet
2025	Modernisering	Elektriske arbeider, nye brytere, nye stikkontakter, Plejd styringssytem. Byttet til fjernkontroll av radiatorer.
2025	Modernisering	Pusset opp badet med flis på flis på vegger og gulv, nye innredninger og downlights i badet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.

Tilstandsrapport



Vinduer

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifikasjon.



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør enkel utadslående med tolags glass og lav brystning.



balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Balkong med areal 14 m2 og ligger mot nord. Betong gulv og himling, flislagt gulv og det er renne i front. Rekkverk i stål og glass med tre, høyde er 1,01 m. Vegger mot leiligheten har fasadeplater og pusset mur, utelampe på vegg.

Tilstandsrapport



balkong



balkong

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Nye parkettgulv fra 2024.
Malte veggflater som ble malt i 2024. Soverommene er malt på vegger i 2025.
Himlinger med betongelementer med synlige fuger. Takhøyde er 2,52 m.
Godt vedlikeholdte overflater.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



overflater



overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Parkett på betongdekke. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 3 mm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører, utenpåliggende skyvedører til soverommene fra 2024. Dører til bad og bod er skiftet med karm i 2025.

Tilstandsrapport



innerdør

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Kontrollerklæringer er i FDV perm, det er en prefabrikkert baderomskabin.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger med 60x60 fliser, metallplater i himling med luke til vannfordelerskap og innfelte downlights.
I følge eier er det lagt nye fliser oppå de tidligere flisene med 60x60 fliser, utført av Murmester Varg, Det er også montert downlights, utført av Martinsen og Olimb AS.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



vegger og himling



vegger og himling

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med 10x10 fliser med varmekabel. Eier har lagt nye 10x10 fliser oppå de eksisterende flisene i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvfliser. Det er registrert hul lyd onder flere fliser, ingen tegn til løse fliser eller fuger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er registrert hul lyd under enkelte fliser, men ingen løse fliser eller fuger.
Tiltak bør vurderes dersom flisene løsner eller fugene sprekker opp, da dette kan føre til ytterligere skader på gulvet og redusert funksjon.
Bom under fliser kan over tid medføre at fliser løsner, og det kan bli behov for re-liming og fuging.



Bad gulv

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er en baderomskabin, det er sluk både i dusjen og under servant.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran over 15 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Foliemembran over 20 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

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.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må membranløsningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.
Konsekvensen av aldrende membran er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales å ta forholdsregler, som å benytte dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på gulv og vegger.



sluk, membran og tettesjikt

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med sortlakkert ettgreps kran, skuffer under og det er benkeplate over vaskemaskinen. Rundt speil på vegg over servant med innebygget lys. Vegghengt toalett med skjult sisterne og nytt sort trykkpanel, glassvegger rundt dusjen med hjørnedør, opplegg for vaskemaskin. Skap integrert i vegg over toalettsisternen.

Tilstandsrapport

Nye innredninger satt inn i 2025 ved oppussing av badet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på balansert ventilasjonssystem som er felles i gården

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte hvite fronter med integrerte gripehåndtak, heltre benkeplate med nedfelt sort kum med ettgreps kran. Integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Stikkontakter på vegg under skap, glassplate på vegg bak stekesone.
Platetopp byttet i 2026.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntrykk testet og er ok. Vannskap i himling i badet, stoppekran i skap i garderoben.

Tilstandsrapport



Vannledninger

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør er av støpejern som var vanlig å bruke på oppføringstidspunktet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles ventilasjonsaggregat er plassert i kjeller, ventilasjonsrør fordelt over himling i gangen. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom/kjøkken.



Ventilasjon

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer som varmekilder under vinduer. Eier fikk i 2025 montert nytt styringssytem på radiatorer med trådløse regulatorer på vegg.

Tilstandsrapport



vannbårent varmeanlegg



vannbårent varmeanlegg

TG 1 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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i garderobe og har automatsikringer uten jordfeilsbryter. Varmekabler på badet, porttelefon ved inngangsdør. Det er skjult elektrisk anlegg. Spothskinner i himling i kjøkken/stue.

Eier har montert stikkontakt på balkong, ny stikk under benk til vaskemaskin, det er byttet alle brytere og dimmere i nye som styres av Plejd lysstyringssystem. Nye downlights i himling i badet.

Elvia gjennomførte kontroll i 2025.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har samsvarserklæring fra Martinsen og Olimb AS for egne utførte elektriske arbeider og det ligger samsvarserklæring fra tidligere i FDV permen.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt. Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Boligen har forskriftsmessige røykvarsler og brannslukningsredskap.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Krav til høyde på rekkverk er 1,0 m i henhold til dagens forskrifter. Hvis avstanden til bakken er mer enn 10 m er kravet til høyde 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Lavt rekkverk kan medføre økt fare for personskade, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56	3		59	14
SUM	**56**	**3**			**14**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, garderobe, gang, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2	Bod	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Ekstern bod i kjeller er 3 m2.
Balkong er 14 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom gang og vindfang er fjernet. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	921	0	0	1736.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Pilestredet Park 18

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4006/Ballparken Borettslag	888420622	4006	OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Ballparken Borettslag, Aksel Falch Bekken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	
20	729 000	24 572	*31.12.2025*

Kommentar
Felleskostnader er per idag kr 4844 per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentralt beliggende leilighet med gangavstand til alt av skoler, barnehager,høyskoler og universitet, OsloMet, offentlig kommunikasjon (tog, T-bane, trikk og buss), butikker, kafeer. Trafikkstille midt i sentrum med flott parkområde utenfor.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-3619 Vedtatt: 19.11.1997, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Fortau, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 1736,8 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold.

Tinglyste/andre forhold

Pileparken Boligsameie består av 97 seksjoner, hvorav 94 er seksjoner for bolig. Av disse er 50 boliger organisert som Ballparken Borettslag. Denne seksjonen har seksjonsnr 66 og hjemmel eies av Ballparken Borettslag, og leiligheten har andelsnummer 20 i Ballparken Borettslag.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet/Borettslaget
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Leiligheten har energiavregning med individuell måling av varme og varmtvann.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	78995437			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megler	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.06.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	
2	05.06.2026	Har rettet på hull for lekkasjedeteksjon under toalettet.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IP8183

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aksel Falch Bekken	9578-5999-4-3461932	2026-06-04 22:04:50

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. juni 2026

Oppdragsnummer
5-0311/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet Park 18, 0176 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Aksel Falch Bekken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. desember 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78995437
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Murmester Varg flislagt vegger. Rørleggermesteren Oslo har montert nye kraner /blandebatteri til servant og dusj, vaskemaskinkran, dusjhjørne, 1 stk nytt vannrør og diverse øvrig. Gulbrandsen & Olimb har montert nye spotter fra Plejd, baderomsspeil med belysning og termostat, dimmer og bryter fra Plejd. Egeninnsats gjelder flising av gulv og fuging og diverse småmontering. Fliser fra Flisekompaniet og Modena. INR servant med baderomsmøbler fra HTH og tilbehør fra Tapwell. Kran og blandebatterier fra Noro. 2024: Joten VVS monterte lekkasjesikring og spyleventil i følge dokumentasjon fra forrige eier.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nye rister over sluk i forbindelse med overflateoppussing bad.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomskabin fra byggeår. Dokumentasjon i boligperm.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har utført noe arbeider på blokken, blant annet malt deler av fasaden og kontrollert terrassene.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulbrandsen & Olimb har montert dimmere fra Plejd på alle innelys, samt Plejd bryter til utelys. Spotter, termostat, bryter og dimmer bad er nye fra Plejd. Byttet ut stikkontakter med Elko, samt montert nytt dobbelt stikk ute. Samsvarserklæring og faktura for arbeidet foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia gjennomførte kontroll i 2025. Ingen feil avdekket. Samsvarserklæring fra 2025 utført av Gulbrandsen & Olimb foreligger. Risikovurdering og sluttrapport fra forrige eier fra 2024 foreligger også.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Rørleggermesteren Oslo har trukket ett stk nytt rør-i-rør vannrør da det gamle var skadet. Takstselskap fra Gjensidige Forsikring konkluderte med null følgeskader. 2024: Joten VVS monterte lekkasjesikring og spyleventil i følge dokumentasjon fra forrige eier.

---

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?

Ja

Beskriv: Ecoguard monterte i 2025 nytt varmestyringsanlegg med tilhørende termostater i stue/kjøkken og begge soverom. Kan styres fra display på termostat og via app på mobil.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Begge soverom malt i 2024. Nye kompaktdører, karm med dempelist og eksklusive dørhåndtak inn til bad og walk-in/bod. Ny Electrolux platetopp på garanti fra Elkjøp. Ny Elica ventilator. Forrige eier opplyste at vedkommende var snekker og har montert nytt kjøkken fra HTH med hvitevarer fra Electrolux, samt 1-stavs eikeparkett. Videre montert nye IKEA-pax garderobeløsning på soverom mot parken og i gang, samt walk-in løsning med spileplate i tak i bod. Skyvedører til soverom.

---

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: 2025: Rørleggermesteren Oslo har trukket ett stk nytt rør-i-rør vannrør da det gamle var blitt skadet. Takstselskap fra Gjensidige Forsikring konkluderte med ingen følgeskader.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Se punkt 11.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi opplevde at radiatoren i stuen avga noe lav varme. Luftet samtlige radiatorventiler og opplevde at det ble komfortabel temperatur.

---

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: Se punkt 11. Godkjent eltilsynsrapport fra Elvia og godkjent samsvarserklæring fra Gulbrandsen & Olimb.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst har utført oppmåling av boligen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kjenner kun til Regjeringskvartalet som er i kort gangavstand fra boligen.

---

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: Styret undersøker planer for vedlikehold av heisen i årene som kommer. Vurderer utbytting. Såvidt meg bekjent er ingenting vedtatt.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0311/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aksel Falch Bekken	**2026-06-04**

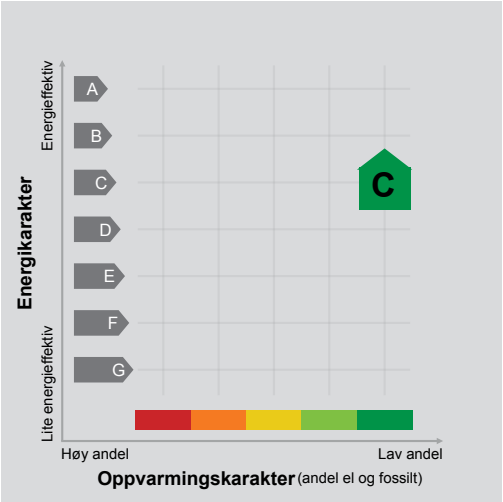
Identifikasjon

Aksel Falch Bekken

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BALLPARKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	921
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81794758
Merkenummer	Energiattest-2025-241233
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Deres ref.: 5-0311/26 . Vår ref.: 0634-1-4006 Dato: 02.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ballparken Borettslag
Organisasjonsnr:	888420622
Andelseier:	Bekken, Aksel Falch
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4006
Adresse:	Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
Andelsnummer:	20
Gnr.	208
Bnr.	921

Borettsinnskudd: Kr. 729 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78995437.
- 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 fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Kontakt på Vibbo Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: Økte med 5% 01.07.2024. Fellesvaskeri: Nei. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Kraftleveranse: Får energi/fyring gjennom Pileparken Boligsameie. Energiavregning: Ja. Techem er leverandør av avregningen som kommer □n gang årlig. Tilgodebeløp/etterslep trekkes ifra/føres på felleskostnadene. Ved eierskifter skal det fylles ut et eierskjema som hentes fra Techem sine hjemmesider. Ta kontakt med Techem på e-post: kundeservice@techem.no eller tlf.: 22 02 14 59 (man-fre 09-14), ved spørsmål. IN-ordning: Ja. Se årsrapporten for mer informasjon. Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november. TV- og Internett: OBOS OpenNet. Ved spørsmål, kan det tas kontakt med styret. Drift- og vedlikehold: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret. Faktura sendes beboer. Vaktmester: Coor Eiendomsdrift AS. Kontakt styret for mer informasjon. Garasje/Parkering: Ja, i Parkens Garasjesameie. Garasjeplasser med boder i bakkant, skal ikke omsettes uavhengig av leiligheten plassen var knyttet til. Fremgår av garasjesameiets vedtekter. I forbindelse med eierskifter i s. 634 og s. 648, må megler gjøres oppmerksom på at eierskifter av ideelle andeler i Parkens Garasjesameie må tinglyses separat dersom megler har en garasjeplass (ideell 14/2100 del av gnr 508, bnr 13, Oslo). Eierskifte skal sendes separat til eierskifte@obos.no. Påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører iht. gjeldende prisliste. Elbillading: Ja. Det er tilrettelagt for opprettelse av lading av el- og hybridbiler for samtlige p-plasser. Mer informasjon på www.parkhuset.no/parkens-garasjesameie/ Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av styreleder. Fellesskapet mellom Ballparken Borettslag og Pileparken Boligsameie: Pileparken Boligsameie består av 96 seksjoner. Seksjonsnr. 1 og 48, er næringsseksjoner. 50 seksjoner (fra. seksjonsnr. 46 til 96, unntatt 48) i Pilestredet Park 18, er

organisert som et borettslag i Ballparken Borettslag. De resterende er eierseksjoner i Pileparken Boligsameie.
Innfirelsesperioder for IN-ordning er i mai og november

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208202758
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,12%
Restsaldo	27 687 788,58
Innfrielsesdato:	30.04.2057
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208604120
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,12%
Restsaldo	1 496 236,11
Innfrielsesdato:	30.12.2046
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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 844,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	973,00	
Lån nr: 9820860412; IN lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820860412; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 9820820275; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820820275; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Internett	150,00	
Vedlikeholdsfond	192,00	
Drift av borettslag	284,00	
Felleskostnader	3 245,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 159,-
Fradragsberettigede kostnader:	29 793,-
Annen formue:	24 572,-
Gjeld:	31 119,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208202758
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**

Lånenummer:	98208604120
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, 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 Espen Bredeveien Bergdølmo pr. e-post: espen.bergdolmo@obos.no eller telefon: 22 86 75 43.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Håvard Tellugen, e-post: ballparken@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.

- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 634
BALLPARKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BALLPARKEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 18:00, Hotell Scandic St. Olavs plass.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomitéen
8. Forslag A: Utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité
12. Valg av representanter til Pileparken Boligsameie

Med vennlig hilsen,
Styret i BALLPARKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Erik Heyerdahl Strøm og Fred Åsmund Lindqvist er valgt.

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 at underskuddet dekkes ved å føre det mot egenkapitalen.

Borettslaget endte året med et underskudd på **593 104 kroner**, som foreslås dekket ved å føre det mot egenkapitalen. Underskuddet skyldes kostnader knyttet til fasadeprosjektet som startet i 2025. For å finansiere prosjektet ble det tatt opp et langsiktig lån på **1,8 millioner kroner**, og det ble samtidig gjort uttak fra vedlikeholdsfondet – begge deler i tråd med vedtak på generalforsamlingen i 2025.

Takket være disse tiltakene hadde borettslaget **326 999 kroner** tilgjengelig ved årsskiftet. Det betyr faktisk en liten forbedring sammenlignet med året før, med nesten **107 000 kroner** mer i disponible midler.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0634 Årsregnskap 2025.pdf
2. 0634 Ballparken brl Revisjonsberetning 2025 Borettslag.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000.

Sak 7

Honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen settes til kr. 4 000 (2.000kr til hvert medlem).

Forslag til vedtak

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr. 4 000.

Sak 8

Forslag A: Utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De to heisene til Pileparken Boligsameie har hatt noe mer utfordringer med driften i 2025 enn tidligere år, og har derigjennom hatt noe høyere driftskostnad. Som følge av dette har styret inngått en avtale med Heisrådgiveren om rådgivning rundt heisene. Heisrådgiveren har fremforhandlet en ny driftsavtale med Schindler som gjelder fra 2026. De hjelper også til med å prioritere vedlikehold og følge opp at tjenesten fra serviceleverandør Schindler er av tilfredsstillende kvalitet.

Heisrådgiveren påpeker at heiser ofte har en topp når det gjelder kostnader mellom år 15 og år 25. Heisene til Pileparken Boligsameie er 19 år i 2026 og hvis sameiet vil skifte heiser bør dette utføres før størsteparten av disse kostnadene gjør seg gjeldene. Aktuelle kostnader i en slik tiårsperiode kan ofte utgjøre en betydelig andel av pris på anskaffelse av en ny heis. EU pålegger tilgjengelighet av reservedeler i 15 år. Etter dette må man forvente at prisen på reservedeler øker. Det kan også være at reservedeler på et tidspunkt ikke lenger er tilgjengelige, og da må man bygge om deler av systemet for å sikre videre drift. Uforutsette reparasjoner kan bety lang nedetid.

En ny heis vil ha lave og forutsigbare driftskostnader, være mer støysvak og driftssikker. Nye heiser vil sende driftsinformasjon til serviceselskapet slik at service legges opp etter det som til enhver tid måtte være behov. Serviceintervallene blir derfor lengre enn vi har i dag.

Styret ønsker derfor at årsmøtet avgjør om sameiet skal sette i gang et prosjekt for å skifte ut heisene. Hvis forslaget faller, fortsetter vi driften av de gamle.

Heisrådgiveren skriver i en rapport til sameiet i mai 2025:

(Dette er et utdrag fra rapporten. Tekniske detaljer rundt drift er ikke tatt med.)

Heisene er montert av Stahl heiser i 2007. Disse er et produkt fra Orona, som er en spansk heisbedrift. Stahl heiser ble fusjonert med Schindler i 2018. I dag er Orona representert med eget kontor i Norge og holder til på Ryen.

Heisene fungerer tilfredsstillende, men har i overkant mye lyd/støy under gange og ved dør opp/igjen.

Hva kan forventes av utbedringer de neste 5 år, erfaringer fra Heisrådgiveren:

- Bæremidler og muligens drivskive
- Hastighetsbegrenser wire
- Frekvensomformer
- Styrekort i heisens styring
- Slitedeler dører

Et bedre preventivt vedlikehold vil medføre færre heisstans og bedre driftsstabilitet. Slik vi har fått opplyst om i heismarkedet er det fremdeles tilgjengelige reservedeler for denne type heis, både frekvensomformer, dørdeler, hastighetsbegrenser og andre deler kan skaffes.

Avslutningsvis. Heisene var ikke av den beste kvaliteten da de ble montert i 2007. Ved å gjøre en grundig rengjøring, justering og smøring av heisene nå anser vi at heisene bør ha en restlevetid på minimum 2-5 år.

Kostnader og finansiering

Heisrådgiveren mener at man kan benytte en budsjettpris på ca MNOK 1,8 for kjøp og installasjon av en heis. Det er å anbefale å benytte Heisrådgiveren som prosjektleder. Styret anbefaler at prosjektet finansieres via et lån. Utskifting av heis er en kostnad som kun tilkommer boligdelen av sameiet (77,46%).

- Estimert kostnad kjøp/montering av 2 nye heiser: MNOK 3,6
- Prosjektledelse: MNOK 0,2
- Egenkapital: MNOK 0,75
- Lånebeløp: MNOK 3,05

Lån over 5 år ved rente på 7,5% ~ NOK 61.500 pr mnd.

Dette tilsvarer en økning i felleskostnader for bolig på ca 21%. Alle tall er estimater.

Det er kun summen felleskostnader det er snakk om øke. A-konto for fyring og internett, som faktureres månedlig sammen med felleskostnader, er ikke en del av dette og vil ikke endres som følge av et slikt prosjekt.

Styret mener at når et slikt lån er tilbakebetalt bør tilsvarende sum som lånet har kostet settes av i et vedlikeholdsfond til bruk ved neste store vedlikeholdsprosjekt. Spørsmålet om et vedlikeholdsfond bør derfor behandles på et årsmøte på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling

Styret mener nye heiser vil være den beste løsningen over tid med forutsigbare driftskostnader og mer støysvake heise med stabil drift.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie. Prosjektet finansieres med et lån og settes i verk i tidsrommet 2026/2027.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Håvard Tellugen

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

- Elin Østebø Johansen

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

- Nina Bauer Bølgan

Vedlegg

1. Ballparken brl__Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Håvard Tellugen

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

- Thomas Hem

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Benedicte Boye
- Erik Heyerdahl Strøm

Sak 12

Valg av representanter til Pileparken Boligsameie

Roller og kandidater

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

- Elin Østebø Johansen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Styret har etter generalforsamlingen 6. mai 2025 bestått av styreleder Håvard Tellugen sammen med styremedlemmene Thomas Hem og Anne Brit Lindahn. Det er avholdt 6 styremøter i 2025 der aktuelle saker er drøftet. Håvard Tellugen og Anne Brit Lindahn har også deltatt på alle styremøter i Pileparken Boligsameie, der de representerer borettslaget i sameiestyret. Sameiet har i 2025 gjennomført et større og nødvendig arbeid med vedlikehold av fasaden til Pileparken Boligsameie. Det har vært et godt samarbeid på tvers av styret i Ballparken Borettslag og Pileparken boligsameie i forbindelse med gjennomføring av prosjektet. Mer om prosjektet senere i beretningen. Styret i borettslaget har gjennom året ellers utført følgende oppgaver:

- Oppdatering av port-telefonen ved inn-/utflytting.

- Bestilling og utskifting av dør- og postkasseskilt.

- Bestilt om nøkler- og nøkkelbrikker ved henvendelser om dette.

- Fulgt opp henvendelser vedr. radiatorer/ varmestyring mm.

- Godkjent nye andelseiere og behandlet søknader om fremleie.

- Svart opp spørsmål fra beboere, behandlet innkommende saker og videreformidlet informasjon fra PPØ.

Digital informasjon og kommunikasjon via epost, SMS og infotavle

I tråd med borettslagslovens bestemmelser § 1-6 nr. (1) har styret i Ballparken Borettslag lagt seg på en praksis der vi som hovedregel kommuniserer elektronisk med andelseierne på epost og SMS. Styret har også benyttet VIBBO og informasjonstavle i inngangspartiet for å formidle viktige meldinger til alle andelseiere/ leietakere.

VIBBO som info-kanal

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

Salg, bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere

Basert på innkommende meldinger fra meglere var det en andel/bolig som byttet eier i 2025. Styret har godkjent ny andelseier, og vi ønsker ny beboer velkommen til vårt borettslag. Styret mener det er viktig å sikre et stabilt og godt bomiljø, og i den forbindelse begrense utleievirksomheten i borettslaget. Det minnes derfor om at bruksoverlating ikke vil bli godkjent med mindre andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, jfr. borettslaget vedtekter § 4-2 punkt (1). Dette gjelder også korttidsutleie. Pr. 31.12.2025, basert på søknader mottatt av styret, er det totalt 3 leiligheter i borettslaget som er leid ut.

Bestilling av nøkler, dør og postkasseskilt

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

Økonomi/regnskap

Styret har behandlet og godkjent årsregnskapet for 2025. Regnskapet er revidert og styret mener det gir et rettvisende bilde av den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Miljøtilskudd fra OBOS

Ballparken Borettslag har de siste årene fått tildelt miljømidler fra OBOS. Pengene er øremerket grønne tiltak og står på egen konto, saldoen ved årsskiftet 2025/-26 var på ca. 106.000 kr. Bruken av midlene skal godkjennes av OBOS før igangsetting av tiltak, og det må derfor sendes inn søknad om godkjenning før tiltaket kan igangsettes. Borettslagene må ha gjennomført tiltaket før miljøbankkontoen kan åpnes for overføring til driftskonto. Tiltaket retter seg mot klima, miljø og uterom, og må kunne komme alle beboerne til nytte. Det er ikke benyttet noe av disse midlene i 2024. For mer informasjon, se: https://www.obos.no/samfunnsansvar/klima-og-miljo/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag.

Drift og vedlikehold

Det er Pileparken Boligsameie som har vedlikeholdsansvar for bygningsmassen som omfatter både Pilestredet Park 18 og 19. Styret i sameiet har i 2025 gjennomført og jobber aktivt med flere prosjekter knyttet til vedlikehold av eiendomsmassen. De viktigste sakene er oppsummert under.

· Sluttført oppgraderingen av brannvarslingsanlegget.

· Bytte og oppfølging av ny vaktmester- og renholdstjeneste.

· Overmaling av graffiti på yttervegger.

· Justering og oppfølging av fyringssystemet. Systemet har et filter tilkoblet sentralen i kjelleren. Dette ble montert i starten av 2020 på anbefaling fra Multiconsult. Filteret fikk nye anoder/filtre og gjennomgikk en full overhalling i februar 2024. Overhalingen viser at filteret fungerer godt og filtrerer løse partikler i fyringsvannet.

· Sameiet har i 2025 inngått avtale om Norgespris på energi, fyring og varmtvann.

· Utbedring av innkjørsel til garasjen.

· Planlegging og gjennomføring rehabilitering av fasade. Sameiet har i 2025 gjennomført et større og nødvendig arbeid med vedlikehold av fasaden til Pilestredet Park 18 og 19. Arbeidet omhandlet nødvendig behandling av trepanelet og vindusomrammingen på byggene, behandling av relevante metall- konstruksjoner og annet arbeid som det var hensiktsmessig å gjøre på byggene mens stillas var oppmontert. Dette inkluderte utskifting av noen Cembrit plater, utbedring av tre-bjelker og tak over terrassene toppetasjene. Styret engasjerte OPAK som konsulenter i arbeidet.

Innkalling til årsmøte i Pileparken Boligsameie for 2025 legges ut på Vibbo siden til borettslaget så fort denne er tilgjengelig. Flere detaljer om sameiestyrets arbeid samt utfyllende informasjon vedr. gjennomført vedlikeholdsprosjekt vil fremkomme i styrets beretning. **Styret anbefaler alle å lese innkalling til årsmøte i Pileparken Boligsameie.**

Styret vil for øvrig takke beboerne i Ballparken borettslag for den tålmodighet og engasjement som er utvist under vedlikeholdsprosjektets gjennomføring.

Finansiering av vedlikeholdsprosjektet og uttak fra vedlikeholdsfond

Borettslagets andel av kostnaden knyttet til vedlikeholdsprosjektet beløp seg til ca. MNOK 2,5 hvor av dette ble finansiert med midler fra borettslagets vedlikeholdsfond, uttak på MNOK 0,7, og opptak av fellesgjeld på MNOK 1,8. Obos-banken innvilget lånet som i oktober 2025 ble omgjort til et IN lån og hver andelseier nå har anledning til å fritt kunne nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld på gitte tidspunkter i løpet av året. For detaljer om ekstraordinær nedbetaling henvises det til forretningsfører. For renteopplysninger på lånet vises det til notehenvisninger i borettslagets årsregnskap.

Informasjon om vedlikeholdsfondet – forvaltning og bruk av midlene

Borettslaget etablerte et vedlikeholdsfond for noen år tilbake. Saldoen på borettslagets vedlikeholdsfond var pr 01.01.2026 på kr 30.000,-. Storparten av innestående midler i fondet pr. 01.01.2025 ble benyttet til å finansiere deler av borettslagets andel av vedlikeholdskostnaden knyttet til rehabilitering av fasaden – ref. avsnittet over.

For å oppnå høyest mulig rente på fondsinnskuddet står pengene på en Plasseringskonto med maks 12 uttak pr. år. Styret anbefaler at midlene på vedlikeholdsfondet reserveres for større vedlikeholdsoppgaver knyttet til innvendig og utvendig vedlikehold av borettslagets eiendomsmasse. Bruk av midlene på vedlikeholdsfondet må godkjennes av generalforsamlingen i borettslaget.

Forsikring

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at Pileparken boligsameie er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret i sameiet ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Brannsikringsutstyr og branndører

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I byggesaken for Pilestredet Park 18 er det brannslange i den enkelte leilighet som er godkjent som standard slokkeutstyr. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Alle branndørene i oppgangen skal lukkes automatisk ifbm. at brannalarmen utløses, og samtidig skal trapperommet trykksettes. Dette for å sikre et rømningsveiene i ganger og trapperom ikke fylles med røyk. Styret påpeker viktigheten av å ikke oppbevare gjenstander i fellesareal som er til hinder ved evakuering. Det er kun barnevogner som er tillatt å oppbevare i korridorer og fellesareal – se borettslagets husordensregler på Vibbo.

Internettleverandør

Obos Open Nett er internettleverandør for Pileparken Boligsameie/Pileparken. Borettslag er som seksjonseier en del av denne avtalen. For mer informasjon se: https://www.obos.no/boligselskap/nett

BALLPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888420622, KLIENTNR. 634

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**220 195**	**742 641**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-593 104	927 274
Tillegg for nye langsiktige lån	15	1 800 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-507 802	-310 882
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 257 955	-238 080
Innsk. øremerk. bankkto		-148 811	-769 364
Uttak øremerk. bankkto		891 734	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-77 559	-131 394
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**106 503**	**-522 446**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**326 999**	**220 195**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		345 629	237 715
Kortsiktig gjeld		-18 930	-17 520
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**326 699**	**220 195**

BALLPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888420622, KLIENTNR. 634

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 887 060	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 450 464	4 410 777	4 491 000	4 381 170
Andre inntekter	3	2 261	11 636	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 339 785**	**4 422 413**	**4 491 000**	**4 381 170**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 293	-11 447	-16 000	-15 300
Styrehonorar	5	-70 000	-65 000	-70 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-8 375	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-56 970	-54 780	-58 000	-60 610
Konsulenthonorar		-15 378	-11 394	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 468 736	0	0	0
Forsikringer		-2 387	0	0	0
Kommunale avgifter	8	-39 588	-45 023	0	0
Kostnader sameie	19	-1 952 321	-1 883 656	-1 900 000	-1 920 000
Andre driftskostnader	9	-24 788	-19 055	-20 500	-129 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 652 586**	**-2 098 730**	**-2 083 500**	**-2 220 410**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**-312 801**	**2 323 683**	**2 407 500**	**2 160 760**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 257 955	238 080	0	0
DRIFTSRESULTAT		**945 154**	**2 561 763**	**2 407 500**	**2 160 760**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	60 290	58 040	0	0
Finanskostnader	11	-1 598 548	-1 692 529	-1 680 000	-1 510 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 538 258**	**-1 634 489**	**-1 680 000**	**-1 510 000**
ÅRSRESULTAT		**-593 104**	**927 274**	**727 500**	**650 760**

Overføringer:		
Til annen egenkapital:	0	927 274
Fra annen egenkapital:	-593 104	0

BALLPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888420622, KLIENTNR. 634

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	109 935 000	109 935 000
Tomt		16 250 000	16 250 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	804 228	726 669
Miljøbankkonto, øremerket		108 849	90 513
Øremerkede bankinnskudd		20 941	766 450
SUM ANLEGGSMIDLER		**127 119 018**	**127 768 632**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	7 860	9 224
Energiavregning	17	64 101	27 090
Driftskonto OBOS-banken		167 979	50 857
Sparekonto OBOS-banken		105 689	150 544
SUM OMLØPSMIDLER		**345 629**	**237 715**
SUM EIENDELER		**127 464 647**	**128 006 348**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Annen egenkapital	14	59 986 239	60 579 343
SUM EGENKAPITAL		**59 991 239**	**60 584 343**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	29 497 527	29 463 284
Borettsinnskudd	16	37 855 500	37 855 500
Avsetning bomiljøtiltak		101 451	85 701
SUM LANGSIKTIG GJELD		**67 454 478**	**67 404 485**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 655	8 375
Påløpte renter		8 275	9 145
SUM KORTSIKTIG GJELD		**18 930**	**17 520**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**127 464 647**	**128 006 348**
Pantstillelse	18	127 985 000	126 185 000
Garantiansvar	19	248 657	328 561

Oslo, 02.03.2026

Styret i Ballparken Borettslag

Håvard Tellugen	Anne Brit Lindahn	Thomas Hem

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Drift av borettslag	175 464
Eiendomsskatt	39 568
Felleskostnader	2 025 468
Internett	90 000
Vedlikeholdsfond	119 964

Kapitalkostnader IN I	1 900 990
Reg.kapitalkostnader IN I	-13 930
Fratrekk kapitalkostnader	-1 887 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 450 464**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Skilt	2 261
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 261**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-3 000
Arbeidsgiveravgift	-10 293
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 293**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	**-70 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 468 736
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 468 736**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-39 588
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-39 588**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 500
Andre driftskostnader	-1 307
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kontorkostnader	-2 535
Kontingenter	-10 000
Bank- og kortgebyr	-2 450
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-24 788**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	606
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 438
Renter bank	9 554
Andre renteinntekter	25 692
SUM FINANSINNTEKTER	**60 290**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 560 591
Pantegjeldsrenter	-37 929
Andre rentekostnader	-28
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 598 548**

NOTE 12
BYGNINGER

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

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	7 860
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 860**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	17 236 596
Egenkapital fra IN tidligere år	52 205 653
Egenkapital fra IN 2025	1 257 955
Reduksjon EK fra IN	-10 713 965
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**59 986 239**

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 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,12 %. Løpetiden er 50 år.		
Opprinnelig 2007	-88 329 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 660 563	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	326 469	
Nedbetalt tidligere, IN	52 205 653	
Nedbetalt i år, IN	1 257 955	
		-27 878 860
OBOS-banken AS		
Flytende rente		

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,12 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2025	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	181 333	
		-1 618 667
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 497 527**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-37 855 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-37 855 500**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-295 251
SUM INNTEKTER	**-295 251**

KOSTNADER

Fjernvarme	359 352
SUM KOSTNADER	**359 352**

SUM ENERGIAVREGNING	**64 101**

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 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 855 500
Pantelån	29 497 527
Beregnede IN forpliktelser	42 749 643
TOTALT	**110 102 670**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

NOTE 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 2838/6904 deler av Pileparken boligsameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pileparken. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pileparken og utgjør kr 248 657.

Selskapets andel i Pileparken vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Pileparken er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til generalforsamlingen i Ballparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ballparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 6. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

0634 Ballparken Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Håvard Tellugen	Adresse PP18 E-postadresse: havardg@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Thomas Hem	Adresse: PP18 E-postadresse: thomas_hem@hotmail.com
Navn:.....	Adresse..... E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Elin Østebø Johansen	Adresse: PP18 E-postadresse: elinojo@gmail.com
Navn:.....	Adresse..... E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Nina Bauer Bølgan	Adresse: PP18 E-postadresse: ninabolgan@wemail.no
2. Navn:.....	Adresse..... E-postadresse.....
3. Navn:.....	Adresse..... E-postadresse.....
4. Navn:.....	Adresse..... E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Håvard Tellugen	Adresse: PP18

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Thomas Hem	Adresse: PP18

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Erik Heyerdahl Strøm	Adresse: PP18 E-postadresse: e.h.strom@usa.net
Navn: Benedicte Boye	Adresse: PP18 E-postadresse: boyehovland@gmail.com
Navn:.....	Adresse..... E-postadresse.....

F. Som representanter til styret i Pileparken Boligsameie foreslås:

Navn: Elin Østebø Johansen Adresse: PP18

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

I valgkomiteen for Ballparken Borettslag

Dato: 24.2 2026

Benedicte Boye .....

....

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26
Selskapsnummer: 634 **Selskapsnavn:** BALLPARKEN BORETTSLAG

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BALLPARKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 888420622
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Hotell Scandic St. Olavs plass.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Benedicte Boye og Nina Bauer Bølgan er valgt.
>
> ✓ **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 at underskuddet dekkes ved å føre det mot egenkapitalen.

Borettslaget endte året med et underskudd på **593 104 kroner**, som foreslås dekket ved å føre det mot egenkapitalen. Underskuddet skyldes kostnader knyttet til fasadeprosjektet som startet i 2025. For å finansiere prosjektet ble det tatt opp et langsiktig lån på **1,8 millioner kroner**, og det ble samtidig gjort uttak fra vedlikeholdsfondet – begge deler i tråd med vedtak på generalforsamlingen i 2025.

Takket være disse tiltakene hadde borettslaget **326 999 kroner** tilgjengelig ved årsskiftet. Det betyr faktisk en liten forbedring sammenlignet med året før, med nesten **107 000 kroner** mer i disponible midler.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til valgkomitéen

Honorar til valgkomiteen settes til kr. 4 000 (2.000kr til hvert medlem).

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr. 4 000.
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag A: Utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie

De to heisene til Pileparken Boligsameie har hatt noe mer utfordringer med driften i 2025 enn tidligere år, og har derigjennom hatt noe høyere driftskostnad. Som følge av dette har styret inngått en avtale med Heisrådgiveren om rådgivning rundt heisene. Heisrådgiveren har fremforhandlet en ny driftsavtale med Schindler som gjelder fra 2026. De hjelper også til med å prioritere vedlikehold og følge opp at tjenesten fra serviceleverandør Schindler er av tilfredsstillende kvalitet.

Heisrådgiveren påpeker at heiser ofte har en topp når det gjelder kostnader mellom år 15 og år 25. Heisene til Pileparken Boligsameie er 19 år i 2026 og hvis sameiet vil skifte heiser bør dette utføres før størsteparten av disse kostnadene gjør seg gjeldene. Aktuelle kostnader i en slik tiårsperiode kan ofte utgjøre en betydelig andel av pris på anskaffelse av en ny heis. EU pålegger tilgjengelighet av reservedeler i 15 år. Etter dette må man forvente at prisen på reservedeler øker. Det kan også være at reservedeler på et tidspunkt ikke lenger er tilgjengelige, og da må man bygge om deler av systemet for å sikre videre drift. Uforutsette reparasjoner kan bety lang nedetid.

En ny heis vil ha lave og forutsigbare driftskostnader, være mer støysvak og driftssikker. Nye heiser vil sende driftsinformasjon til serviceselskapet slik at service legges opp etter det som til enhver tid måtte være behov. Serviceintervallene blir derfor lengre enn vi har i dag.

Styret ønsker derfor at årsmøtet avgjør om sameiet skal sette i gang et prosjekt for å skifte ut heisene. Hvis forslaget faller, fortsetter vi driften av de gamle.

Heisrådgiveren skriver i en rapport til sameiet i mai 2025:

(Dette er et utdrag fra rapporten. Tekniske detaljer rundt drift er ikke tatt med.)

Heisene er montert av Stahl heiser i 2007. Disse er et produkt fra Orona, som er en spansk heisbedrift. Stahl heiser ble fusjonert med Schindler i 2018. I dag er Orona representert med eget kontor i Norge og holder til på Ryen.

Heisene fungerer tilfredsstillende, men har i overkant mye lyd/støy under gange og ved dør opp/igjen.

Hva kan forventes av utbedringer de neste 5 år, erfaringer fra Heisrådgiveren:

- Bæremidler og muligens drivskive
- Hastighetsbegrenser wire
- Frekvensomformer
- Styrekort i heisens styring
- Slitedeler dører

Et bedre preventivt vedlikehold vil medføre færre heisstans og bedre driftsstabilitet. Slik vi har fått opplyst om i heismarkedet er det fremdeles tilgjengelige reservedeler for denne type heis, både frekvensomformer, dørdeler, hastighetsbegrenser og andre deler kan skaffes.

Avslutningsvis. Heisene var ikke av den beste kvaliteten da de ble montert i 2007. Ved å gjøre en grundig rengjøring, justering og smøring av heisene nå anser vi at heisene bør ha en restlevetid på minimum 2-5 år.

Kostnader og finansiering

Heisrådgiveren mener at man kan benytte en budsjettpris på ca MNOK 1,8 for kjøp og installasjon av en heis. Det er å anbefale å benytte Heisrådgiveren som prosjektleder. Styret anbefaler at prosjektet finansieres via et lån. Utskifting av heis er en kostnad som kun tilkommer boligdelen av sameiet (77,46%).

- Estimert kostnad kjøp/montering av 2 nye heiser: MNOK 3,6
- Prosjektledelse: MNOK 0,2
- Egenkapital: MNOK 0,75
- Lånebeløp: MNOK 3,05

Lån over 5 år ved rente på 7,5% ~ NOK 61.500 pr mnd.

Dette tilsvarer en økning i felleskostnader for bolig på ca 21%. Alle tall er estimater.

Det er kun summen felleskostnader det er snakk om øke. A-konto for fyring og internett, som faktureres månedlig sammen med felleskostnader, er ikke en del av dette og vil ikke endres som følge av et slikt prosjekt.

Styret mener at når et slikt lån er tilbakebetalt bør tilsvarende sum som lånet har kostet settes av i et vedlikeholdsfond til bruk ved neste store vedlikeholdsprosjekt. Spørsmålet om et vedlikeholdsfond bør derfor behandles på et årsmøte på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling

Styret mener nye heiser vil være den beste løsningen over tid med forutsigbare driftskostnader og mer støysvake heise med stabil drift.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen vedtar utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie. Prosjektet finansieres med et lån og settes i verk i tidsrommet 2026/2027.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Generalforsamlingen vedtar utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie. Styret undersøker flere muligheter for finansiering av prosjektet, og underetter beboerne før beslutning om finansiering fattes. Prosjektet settes i verk 2026/2027.

Vedtatt. Vedtatt med én stemme imot.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Tellugen

Følgende stilte til valg:
Håvard Tellugen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elin Østebø Johansen

Følgende stilte til valg:
Elin Østebø Johansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Bauer Bølgan

Følgende stilte til valg:
Nina Bauer Bølgan

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Tellugen

Følgende stilte til valg:

Håvard Tellugen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Hem

Følgende stilte til valg:
Thomas Hem

11. Valg av valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Benedicte Boye
Erik Heyerdahl Strøm

Følgende stilte til valg:
Benedicte Boye
Erik Heyerdahl Strøm

12. Valg av representanter til Pileparken Boligsameie

Representant (2 år)

Følgende ble valgt:
Elin Østebø Johansen

Følgende stilte til valg:
Elin Østebø Johansen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 634
BALLPARKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BALLPARKEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Hotel Scandic, St. Olavs plass.

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.

FORRETNINGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGEN

- Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter.
- Alle benkeforslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer. Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 5 minutter.
- Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 3 minutter for første innlegg og 2 minutter for de øvrige.
- Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
- Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
- Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.
- Generalforsamlingen vil vare i 1 time og avsluttes senest kl. 19:00. Hvis det foreligger saker man ikke rekker å gjennomgå, vil det kalles inn til et ekstraordinært møte.

Saker til behandling

1. Forretningsorden for generalforsamlingen
2. Konstituering: Valg av møteleder
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer

8. Honorar til valgkomitéen

9. Forslag A: Endring av vedtektene til Parkens Garasjesameie.

10. Forslag B: Uttak av plasseringskonto (vedlikeholdsfondet)

11. Valg av tillitsvalgte

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

13. Valg av representanter til styret i Pileparken Boligsameie

14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BALLPARKEN BORETTSLAG

Sak 1

Forretningsorden for generalforsamlingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen godkjenner foreslått forretningsorden. Forretningsordenen følger av side 2 i innkallingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Forretningsordenen.

Sak 2

Konstituering: 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

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som møteleder.

Sak 3

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 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Protkollvitnene utnevnes i generalforsamlingen.

Sak 5

Konstituering: 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 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr. 220 195. Dette tallet, kan nok virke noe forvirrende. Etter enighet med tidligere styreleder skal midlene som nå står inne på Sparekonto 90 dager i Obos banken, ivaretas i balansen som øremerkede midler - det ble ikke gjort i 2023. I 2024 derimot, har man ivaretatt for dette i de disponible midlene. **Dette har medvirket til at det ser ut som om arbeidskapitalen (pengebingen) deres, er redusert med nesten en halv million kroner.** Dette er noe misvisende. Det bunner i at midlene dere nå har innestående i Sparekonto 90 ikke faller innunder omløpsmidlene, men anses å være et anleggsmiddel. Omløpsmidler er typiske eiendeler/midler boligselskapet forventer å konvertere til forbruk i løpet av ett års tid. **Disse midlene som nå ligger på Sparekonto 90, har altså et lenger tidsperspektiv enn ett år, og de føres dermed ikke lenger under omløpsmidlene deres, men under anleggsmidlene i balansen. Siden de disponible**

midlene, regnes ut ved omløpsmidler - kortsiktig gjeld, ser det ut som om arbeidskapitalen er vesentlig lavere enn den egentlig er.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0634 Årsregnskapet 2024 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 8

Honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen settes til kr. 3 000.

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr. 3 000.

Sak 9

Forslag A: Endring av vedtektene til Parkens Garasjesameie.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken: De to boligsameiene Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie er pr i dag ikke representert i styret for Parkens Garasjesameie.

I § 10 i dagens vedtekter for Parkens Garasjesameie står det: *«Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Dersom sameier fra Pileparken Boligsameie og/eller Sameiet Parkhuset stiller til valg,*

skal det velges minst et styremedlem fra hver av sameiene. Som styremedlemmer i sameiet kan det bare velges personer som eier parkeringsplass i Parkens Garasjesameie. Styremedlemmene velges for 2 år. Styret skal ha en styreleder som velges blant de 3 styremedlemmene.»

I de opprinnelige vedtektene fra 2007 stod det at de to boligsameiene skulle oppnevne 2 representanter hver til styret i garasjesameiet:

§10 ble endret på årsmøtet i april 2009, og etter 2009 har ikke de to boligsameiene vært representert i garasjesameiets styre. De to boligsameiene har store eierinteresser i garasjeanlegget som i tillegg til 65 parkeringsplasser inneholder sportsboder (Pileparken Boligsameie har tinglyst bruksrett til 17 sportsboder som ligger i tilknytning til garasjeplassene), sykkelboder og tekniske rom, bl.a. et fordrøyningsmagasin under PP18.

De to boligsameiene dekker ihht. eierinteresser/vedtekter til sammen ca. 57% av kostnadene til drift og vedlikehold av fellesanleggene i garasjekjelleren. Pileparkens andel av driftsutgiftene betales av seksjonseierne i Pileparken/andelseierne i Ballparken via felleskostnadene. 60% av disse boligeierne har ikke parkeringsplass, og deres interesser blir pr i dag ikke ivaretatt gjennom dagens styrerepresentasjon. Dette er uholdbart.
Det gjør ikke saken bedre at garasjesameiet etter 2015 har gjort flere endringer i vedtektene slik at garasjesameiets ansvar for boder og tekniske rom gradvis er fjernet. I Pilestredet Park Garasjesameie er det de opprinnelige vedtektene som fortsatt gjelder, og det er styrene i de 11 sameiene/borettslagene som oppnevner styrerepresentanter til garasjestyret. De har dermed full kontroll med driften av dette viktige fellesanlegget slik det opprinnelig var også i vårt sameie.

Forslag til vedtak – endring av vedtektene for Parkens Garasjesameie - §10 Styre

§10 i vedtektene for Parkens Garasjesameie foreslås endret slik at styrene i Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie blir representert i styret for garasjesameiet, slik det var lagt til grunn i de opprinnelige vedtektene fra 2007.

§10 Styre – avsnitt en, to og tre og fire endres til:

Sameiet skal ha et styre på minimum 3 og maksimalt 4 medlemmer. Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset oppnevner 1 representant hver til styret i Parkens Garasjesameie. Inntil 2 styrerepresentanter velges blant de 65 eierne av garasjeplasser, fortrinnsvis én fra hvert av de to boligsameiene, dvs. én styrerepresentant fra PP18/19, og én fra PP20. Styremedlemmene velges for 2 år. Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

Styreleder i Pileparken Boligsameie gis fullmakt til å fremme forslaget til vedtektsendring på årsmøtet i Parkens Garasjesameie.

Generalforsamlingen i Ballparken Borettslag oversender saken til årsmøtet i Pileparken Boligsameie for videre behandling og oppfølging.

Styrets innstilling

Saken omhandler et forslag til vedtektsendring i Parkens garasjesameie. Det er i utgangspunktet Parkens garasjesameie som skal behandle forslaget, men forslagsstiller ønsker at saken også behandles på generalforsamling i Ballparken og årsmøte i Pileparken for å gi forslaget tyngde og legitimitet.

Styret i Ballparken borettslag innstiller positivt på endringsforslaget. Saken vil dernest behandles videre i Pileparken Boligsameie.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å støtte forslaget om vedtektsendring i Parkens Garasjesameie.

Vedlegg

2. 5695 Parkens Garasjesameie_vedtekter 2023.pdf

3. Forslag til endring av av vedtekter i Parkens garasjesameie.pdf

4. GarSameie_vedtekt_2007.pdf

Sak 10

Forslag B: Uttak av plasseringskonto (vedlikeholdsfondet)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er planlagt å gjennomføre nødvendig vedlikehold og oppgradering av fasaden i 2025. Fasadeprosjektet er nødvendig for å forbedre både utseende og funksjonalitet på bygningsmassen. Over tid har fasadene vist tegn på slitasje og aldring, noe som kan føre til ytterligere skader og kostnader om det ikke tas tak i. Ved å gjennomføre dette prosjektet sikrer man en opprettholdelse av kvaliteten på eiendommen og en økt bo-verdi for både eksisterende og evt. fremtidige beboere.

Pileparken Boligsameie har ansvar for vedlikehold av bygningsmassen (både Pilestredet Park nr. 18 og 19) hvor organiseringen og gjennomføringen av prosjektet ligger til styret i sameiet. Styret i Pileparken har i den anledning inngått et samarbeid med OPAK som rådgivende konsulent på prosjektet.

Det ble avholdt beboermøte 26. mars hvor det ble orientert om prosjektet og lagt frem en 3 ulike måter å finansiere prosjektet på (informasjon fra møte ligger på Vibbo og det oppfordres til å lese dette).

Alternativ 1 – Låneopptak i Pileparken kombinert med innkalling av kapital.

Alternativ 2 – Låneopptak i Pileparken for å finansiere hele prosjektet.

Alternativ 3 – Kun kapitalinnkalling.

Det blir innen kort tid fremlagt detaljer knyttet til de ulike alternativene og avholdt en digital avstemning på valg av finansieringsalternativ blant andelseierne i borettslaget. Alternativet som får flest stemmer vil styret i borettslaget ta med inn i avstemningen som avholdes i Pileparken.

Om valgt alternativ innebærer kapitalinnhenting vil borettslagets vedlikeholdsfond kunne benyttes for å finansiere hele eller deler av summen. Fondet er opprettet nettopp for å dekke store vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger som dette prosjektet representerer.

Styret i Ballparken Borettslag ønsker derfor å fremme forslag om uttak på inntil kr. 700.000 fra vedlikeholdsfondet for å dekke hele eller deler av borettslagets andel av kostnadene knyttet til fasadeprosjektet. Med et slik uttak vil det stå igjen i overkant av 100.000,- i fondet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar uttak på inntil kr. 700 000 fra vedlikeholdsfondet i forbindelse med dette vedlikeholdsarbeidet.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Thomas Hem

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

- Elin Østebø Johansen

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Håvard Tellugen

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

- Thomas Hem

Sak 13

Valg av representanter til styret i Pileparken Boligsameie

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

Roller og kandidater

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

- Håvard Tellugen

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

- Thomas Hem

Sak 14

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Benedicte Boye
- Erik Heyerdahl Strøm

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styret har etter generalforsamlingen 22. april 2024 bestått av styreleder Håvard Tellugen, nestleder Thomas Hem og styremedlem Anne Brit Lindahn. Det er avholdt 11 styremøter i 2024 der aktuelle saker er drøftet. Håvard Tellugen og Anne Brit Lindahn har også deltatt på alle styremøter i Pileparken Boligsameie, der de representerer borettslaget i sameiestyret. Flere saker fra Ballparken Borettslag er diskutert med styret i Pileparken, blant annet problemer knyttet til kalde radiatorer i noen leiligheter, og redusert funksjonalitet på varmeanlegget. Styremedlemmene har også utført en del praktiske oppgaver som oppdatering av porttelefonen ved inn-/utflytting, bestilling og utskifting av dør- og postkasseskilt mm. Nye beboere har fått tilsendt skriv med informasjon om borettslaget, vibbo siden vår, borettslagets tilknytning til PPØ, Pileparken og Parkens Garasjesameie og praktisk informasjon knyttet til fyring, varmtvann, felleskostnader mm.

Miljøtilskudd fra OBOS

Ballparken Borettslag har de siste årene fått tildelt miljømidler fra OBOS. Pengene er øremerket grønne tiltak og står på egen konto, saldoen ved årsskiftet 2024/-25 var på ca. 90.000 kr. Bruken av midlene skal godkjennes av OBOS før igangsetting av tiltak, og det må derfor sendes inn søknad om godkjenning før tiltaket kan igangsettes. Borettslagene må ha gjennomført tiltaket før miljøbankkontoen kan åpnes for overføring til driftskonto. Tiltaket retter seg mot klima, miljø og uterom, og må kunne komme alle beboerne til nytte. Det er ikke benyttet noe av disse midlene i 2024. For mer informasjon, se: https://www.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag.

Planlagt rehabilitering av fasade i 2025

Det er planlagt rehabilitering av fasade i 2025. I den forbindelse ble det lagt ned mye arbeid knyttet til prosjektering og planlegning av dette i 2024. Opak er valgt som prosjektleder og det er gjennomført flere møter mellom Pileparken Boligsameie og prosjektleder høsten 2024. Kort oppsummert skal fasadepanel males, stålkonstruksjoner pusses for evt. rust og behandles, vinduer vedlikeholdes / males og tak over terrasser i 7. etasje utbedre og byttes (flere med lekkasjer i dag). Ytterligere informasjon om prosjektet vil distribueres på Vibbo og elektronisk tavle i oppgangen.

Digital informasjon og kommunikasjon via epost, SMS og infotavle

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

VIBBO som infokanal

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

Salg, bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere

Totalt fem andeler/boliger byttet eiere i 2024. Styret har godkjent de nye andelseierne, og vi ønsker de nye beboerne velkomne til vårt borettslag. Styret mener det er viktig å bidra til å sikre et stabilt bomiljø, og begrense utleievirksomheten. Det minnes derfor om at bruksoverlating ikke vil bli godkjent med mindre andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, jfr. borettslaget vedtekter § 4-2 punkt (1). Dette gjelder også

korttidsutleie. Pr. 31.12.2024, basert på søknader mottatt av styret, er det totalt 3 leiligheter i borettslaget som er leid ut.

Bestilling av nøkler, dør og postkasseskilt

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

Økonomi/regnskap

Styret har behandlet og godkjent årsregnskapet for 2024. Regnskapet er revidert og styret mener det gir et rettvisende bilde av den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Drift og vedlikehold

Det er Pileparken Boligsameie som har vedlikeholdsansvar for bygningsmassen som omfatter både Pilestredet Park 18 og 19. Styret i sameiet har i 2024 gjennomført og jobber aktivt med flere prosjekter knyttet til vedlikehold av eiendomsmassen. De viktigste sakene er oppsummert under.

· Planlegging og prosjektering av planlagt rehabilitering av fasade i 2025 har tatt mye tid i 2024. Se eget punkt i årsberetningen om dette.

· I 2022/-23 igangsatte Pileparken Boligsameie arbeid med oppgradering av det fellesbrannvarslingsanlegget for boligblokkene i PP 18, 19 og 20, og garasjesameiet. Arbeidet ble sluttført i 2024.

· Det har vært noe graffiti på ytterveggene og dette er malt over. Overmaling krever generelt at været er passende. Fjerning av graffiti på vinteren er derfor ikke alltid mulig.

· Søppelrommet er oppgradert i 2024. Gulvet er grundig rengjort og veggene malt. Styret håper dette vil bidra til orden i rommet. Det påpekes at søppelrommet kun skal benyttes til å kaste husholdningsavfall og papp / papir.

· Styret har innhentet tilbud på vaktmestertjenester. Sameiet vil mest sannsynlig bytte fra dagens avtale med Coor over til en ny leverandør i løpet av 2025.

Innkalling til årsmøte i Pileparken Boligsameie for 2024 vil legges ut på Vibbo siden til borettslaget så fort denne er tilgjengelig, flere detaljer om sameiestyrets arbeid vil fremkomme i denne.

Vedlikeholdsfondet – forvaltning og bruk av midlene

Borettslaget etablerte et vedlikeholdsfond for noen år tilbake. Saldoen på borettslagets vedlikeholdsfond var pr 01.01.2025 er på kr 767.000,-. For å oppnå høyest mulig rente på fondet står pengene på en Nibor90-konto med 90 dagers oppsigelsestid. Styret anbefaler at midlene på vedlikeholdsfondet reserveres for større vedlikeholdsoppgaver knyttet til innvendig og utvendig vedlikehold av borettslagets eiendomsmasse. Bruk av midlene på vedlikeholdsfondet må godkjennes av generalforsamlingen i borettslaget.

Forsikring

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at Pileparken boligsameie er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret i sameiet ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Brannsikringsutstyr og branndører

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I byggesaken for Pilestredet Park 18 er det brannslange i den enkelte leilighet som er godkjent som standard slokkeutstyr. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Alle branndørene i oppgangen skal lukkes automatisk ifbm. at brannalarmen utløses, og samtidig skal trapperommet trykksettes. Dette for å sikre et rømningsveiene i ganger og trapperom ikke fylles med røyk. Styret påpeker viktigheten av å ikke oppbevare gjenstander i fellesareal som er til hinder ved evakuering. Det er kun barnevogner som er tillatt å oppbevare i korridorer og fellesareal – se borettslagets husordensregler på Vibbo.

Internettleverandør

Obos Open Nett er internettleverandør for Pileparken Boligsameie/Pileparken. Borettslag er som seksjonseier en del av denne avtalen. For mer informasjon se: https://www.obos.no/boligselskap/nett

Til generalforsamlingen i Ballparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ballparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**742 641**	**275 438**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		927 274	3 406 571
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-310 882	-381 438
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-238 080	-2 724 527
Innsk. øremerk. bankkto		-769 364	-255 561
Uttak øremerk. bankkto		0	610 161
Økning egenkapital i fellesanlegg		-131 394	-188 004
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-522 446**	**467 203**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**220 195**	**742 641**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	237 715	913 673
Kortsiktig gjeld	-17 520	-171 032
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**220 195**	**742 641**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 003 151	1 954 748	1 986 408	1 986 408
Innkrevde felleskostnader	2	2 407 626	2 203 167	2 757 592	2 394 592
Andre inntekter	3	11 636	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 422 413**	**4 157 915**	**4 744 000**	**4 381 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 447	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	5	-65 000	-60 000	-65 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-8 375	-8 900	-9 000
Andre honorarer		-2 000	0	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-54 780	-52 025	-55 600	-58 000
Konsulenthonorar	7	-11 394	-7 882	-10 000	-10 000
Kontingenter		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	8	-45 023	-70 461	0	0
Kostnader sameie	13	-1 883 656	-1 708 367	-1 800 000	-1 900 000
Andre driftskostnader	9	-9 055	-7 755	-10 000	-10 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 098 730**	**-1 933 324**	**-1 975 960**	**-2 083 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 323 683**	**2 224 591**	**2 768 040**	**2 297 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		238 080	2 724 527	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 561 763**	**4 949 118**	**2 768 040**	**2 297 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	58 040	30 921	0	0
Finanskostnader	11	-1 692 529	-1 573 468	-1 989 600	-1 680 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 634 489**	**-1 542 547**	**-1 989 600**	**-1 680 000**
ÅRSRESULTAT		**927 274**	**3 406 571**	**778 440**	**617 500**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		927 274	3 406 571		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	109 935 000	109 935 000
Tomt		16 250 000	16 250 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	726 669	595 275
Øremerkede bankinnskudd	14	766 450	0
Miljøbankkonto, øremerket		90 513	76 944
SUM ANLEGGSMIDLER		**127 768 632**	**126 857 219**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	9 224	5 001
Energiavregning	16	27 090	0
Driftskonto OBOS-banken		50 857	209 790
Sparekonto OBOS-banken		150 544	698 881
SUM OMLØPSMIDLER		**237 715**	**913 673**
SUM EIENDELER		**128 006 348**	**127 770 892**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Annen egenkapital	17	60 579 343	59 652 068
SUM EGENKAPITAL		**60 584 343**	**59 657 068**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 463 284	30 012 246
Borettsinnskudd	19	37 855 500	37 855 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	85 701	75 046
SUM LANGSIKTIG GJELD		**67 404 485**	**67 942 792**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 375	247
Påløpte renter		9 145	146 250
Påløpte avdrag		0	24 235
Energiavregning		0	300
SUM KORTSIKTIG GJELD		**17 520**	**171 032**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**128 006 348**	**127 770 892**
Pantstillelse	21	126 185 000	126 185 000
Garantiansvar	13	328 561	393 827

Oslo, 05.03.2025
Styret i Ballparken Borettslag

Håvard Tellugen Anne Brit Lindahn Thomas Hem

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 977 198
Drift av borettslag	175 464
Vedlikeholdsfond	119 964
Internett	90 000
Eiendomsskatt	45 000
Kapitalkostnader på IN-lån	2 000 642
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 509
Overført til kapitalkostnader	-2 003 151
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 407 626**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Egenandel skadesak	10 000
Skilt	1 636
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 636**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 447
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 447**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 65 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 394
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 394**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-45 023
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-45 023**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-5 238
Andre kostnader tillitsvalgte	-767
Andre kontorkostnader	-46
Bank- og kortgebyr	-2 430
Velferdskostnader	-575
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-9 055**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 203
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 063
Andre renteinntekter	16 774
SUM FINANSINNTEKTER	**58 040**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 692 269
Renter på leverandørgjeld	-260
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 692 529**

NOTE: 12
BYGNINGER

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

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

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 2838/6904 deler av Pileparken boligsameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pileparken. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pileparken og utgjør kr 328 561.

Selskapets andel i Pileparken vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Pileparken er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 14
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	9 224
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 224**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-332 262
SUM INNTEKTER	**-332 262**

KOSTNADER

Fjernvarme	359 352
SUM KOSTNADER	**359 352**

SUM ENERGIAVREGNING	**27 090**

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: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	17 999 438
Egenkapital fra IN tidligere år	51 967 573
Egenkapital fra IN 2024	238 080
Reduksjon EK fra IN	-9 625 748
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**60 579 343**

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,68 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 2007	-88 329 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 349 681	
Nedbetalt tidligere, IN	51 967 573	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	310 882	
Nedbetalt i år, IN	238 080	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 463 284**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-85 701
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-85 701**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

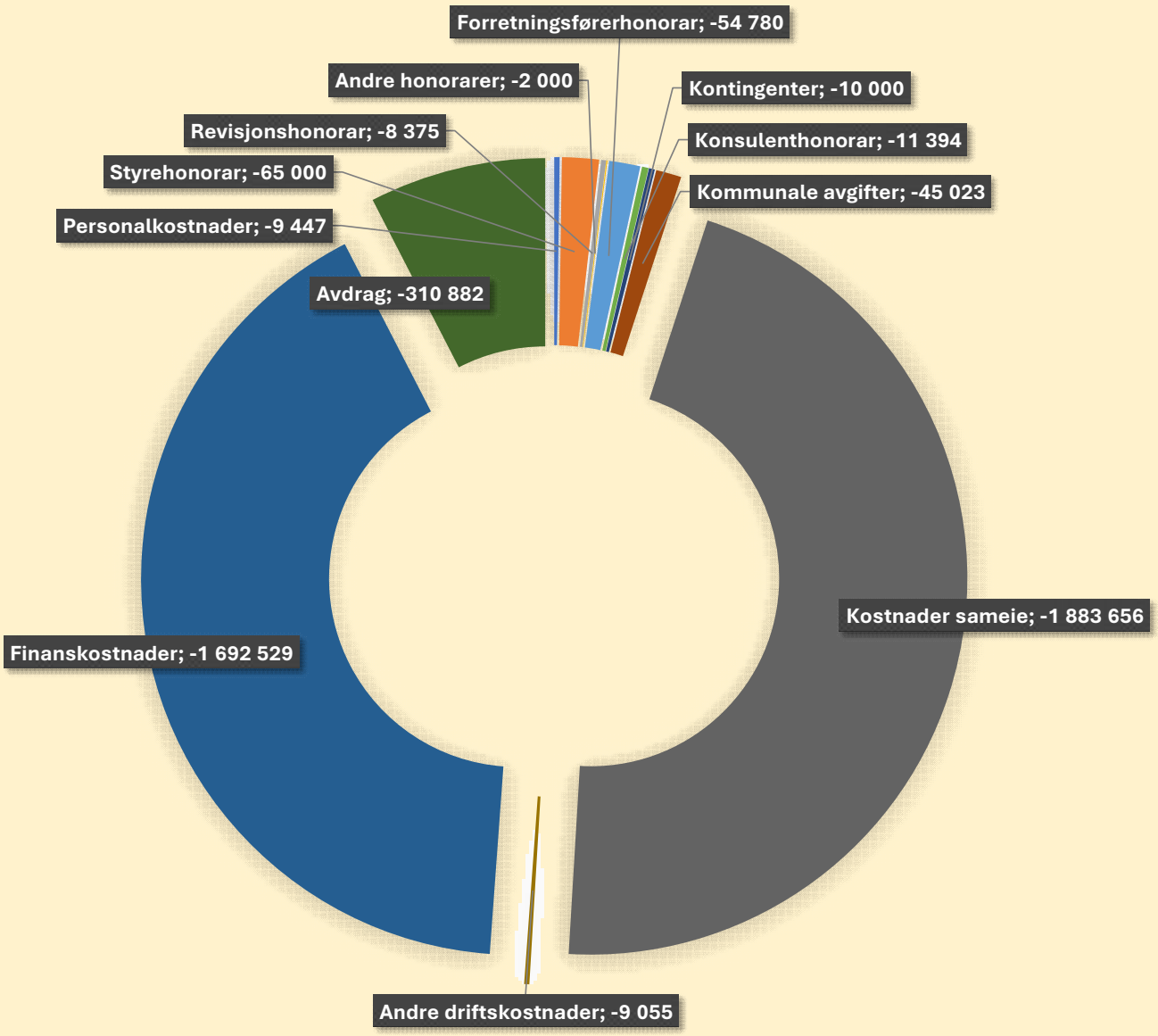
Borettsinnskudd	37 855 500
Pantelån	29 463 284
Beregnede IN-forpliktelser	42 579 905
TOTALT	**109 898 689**

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

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

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024

Ballparken Borettslag



Notat: I 2024 har styret i Ballparken Borettslag medvirket til en effektiv kostnadsstyring som har bidratt til et årsresultat på kr 927 274. Forskjellen fra fjoråret skyldes større innbetalinger på IN-lånet i 2023 som ble bokført som inntekt. Boligselskapets disponible midler per 31.12 er kr 220 195. Midlene på Sparekonto 90 dager i Obos banken er nå regnskapsført som øremerkede midler, og føres under anleggsmidlene i stedet for omløpsmidlene. Dette gir inntrykk av redusert arbeidskapital, men reflekterer egentlig en endret regnskapsføring av langtidsmidler.

VEDTEKTER
FOR
PARKENS GARASJESAMEIE

Pilestredet Park
Gnr 508 bnr 13, Oslo kommune

Sist endret på sameiermøte 12.04.2023

§ 1 Navn

Sameiets navn er Parkens Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom, betegnet som gnr 508 bnr 13, beliggende under bakkenivå på adressene Pilestredet Park nr. 18, 19, 20 i Oslo kommune.

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

Sameiet består av 67 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

65 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 14/2100	til sammen	910/2100
1 andel tilhørende Pileparken Boligsameie - gnr 208 bnr 921	til sammen	595/2100
1 andel tilhørende Sameiet Parkhuset - gnr 208 bnr 927	til sammen	595/2100
Totalt 67 andeler	til sammen	2100/2100

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for bebyggelsen i Pilestredet Park 18, 19 og 20 i Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

Sameiere som nytter sameiets eiendom på måte som er til skade eller ulempe for andre sameiere (jfr. ordensreglene) kan midlertidig utestenges fra eiendommen inntil den aktuelle situasjonen er oppklart. Leietakere kan også bli permanent bortvist fra eiendommen, jfr. § 6.

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameiere sikres en ideell andel i sameiet i henhold til sameiebrøken ved at andelen tinglyses i grunnboka for eiendommen hvor alle andelene angis.

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon eller sammen med borett i borettslag på adressene Pilestredet Park nr. 18, 19 og 20, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr. § 6.

Sameieandel tilhørende Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

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

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

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan ikke overføres til andre enn seksjonseiere eller andelseiere i Pilestredet Park 18, 19 og 20 eller til Pileparken Boligsameie, Sameiet Parkhuset eller Parkens Garasjesameie.

Det er kun anledning til å eie totalt 2 sameieandeler med rett til parkeringsplass per eierseksjon eller borettlagsandel i henholdsvis Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie.

Seksten av garasjeplassene i Parkens garasjesameie har boder som er direkte tilknyttet garasjeplassen. Disse bodene oppfyller forskriftenes krav til bodareal for de leilighetene som garasjene er kjøpt sammen med. Det er ikke tillatt å omsette de nevnte garasjeplassene dersom det fører til at leiligheter i Pileparken boligsameie blir uten bod. Det er heller ikke tillatt å selge disse parkeringsplassene uten at bodene følger med garasjeplassene.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/borettlagsandel og flytter fra Pilestredet Park 18, 19 eller 20 uten samtidig å overdra sin andel i Parkens Garasjesameie, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie etter følgende retningslinjer;

- Utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig søkes til sameiets styre per e-post
- Leietaker får tilgang til eiendommen av styret mot oversendelse av fullstendig leiekontrakt
- Beboere, Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leie- /låntakers gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet og bortvise vedkommende fra eiendommen
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameiers eiendom i garasjeanlegget
- Sameiere med rett til parkeringsplass som leier ut sin garasjeplass til andre enn beboere i Sameiet Parkhuset eller Pileparken Boligsameie skal betale et tillegg som fastsettes av styret til dekning for ekstra administrasjon m.m.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan ved henvendelse til styret på egen kostnad få installert ladepunkt til el- og hybridbiler. Strøm til lading vil bli belastet sameieandelen med et fast beløp uavhengig av faktisk forbruk. Det er kun tillatt å lade én bil per ladepunkt.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

Årsberetning og regnskapet skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles i det ekstraordinære sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jfr. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr. § 2 over. Omregnet til antall stemmer betyr dette at hver av de 65 garasjeplassene representerer en stemme, og at Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset representerer 42 stemmer hver. Maksimalt antall stemmer er 149.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene, med unntak av § 18 som ikke kan endres uten samtykke fra Pilestredet Park Økodrift.
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Dersom sameier fra Pileparken Boligsameie og/eller Sameiet Parkhuset stiller til valg, skal det velges minst et styremedlem fra hver av sameiene.

Som styremedlemmer i sameiet kan det bare velges personer som eier parkeringsplass i Parkens Garasjesameie. Styremedlemmene velges for 2 år.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 3 styremedlemmene.

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

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jfr. pkt. 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dette gjelder utgifter til blant annet:

    a. eiendomsforsikring, jfr. § 17,
    b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom,
    c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
    d. drift og vedlikehold mv av tekniske anlegg m.m.
    e. renhold av fellesarealer,
    f. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester og styrehonorarer.

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller boligsameiene, skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av kostnadene for bruk og drift av garasjeanlegget. Den eksakte forfallsdato fastsettes av sameiets styre i samråd med forretningsfører.

§ **16**
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Miljøoppfølgingsprogram

Miljøoppfølgingsprogram utformet av Statsbygg og Oslo kommune er lagt til grunn for planleggingen av Pilestredet Park. Hensikten med programmet er å sikre gode miljøforhold i bygninger og utearealer. Dette medfører bl.a. følgende forpliktelser:

- Det er etablert felles drift (Pilestredet Park Økodrift) av utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretakelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i (PPØ) driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner, jfr. § 16.

- Sameiet 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.

- Sameiet, sameiere 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.

§ 19
Sameieloven

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

ooOoo

Forslag til endring av § 10 i vedtektene for Parkens Garasjesameie – valg av styre

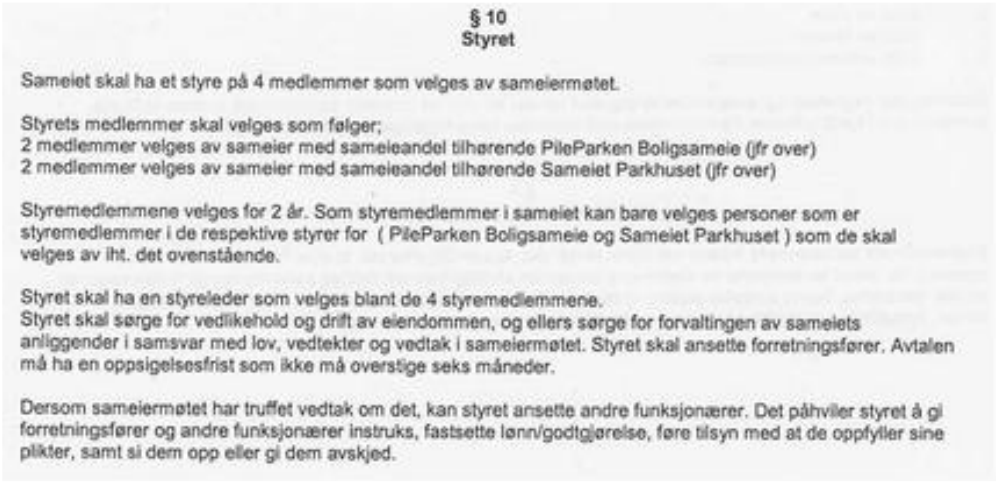
Bakgrunn for saken

De to boligsameiene Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie er pr i dag ikke representert i styret for Parkens Garasjesameie.

I § 10 i dagens vedtekter for Parkens Garasjesameie står det:

> *«Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.*
>
> *Dersom sameier fra Pileparken Boligsameie og/eller Sameiet Parkhuset stiller til valg, skal det velges minst et styremedlem fra hver av sameiene.*
>
> *Som styremedlemmer i sameiet kan det bare velges personer som eier parkeringsplass i Parkens Garasjesameie. Styremedlemmene velges for 2 år.*
>
> *Styret skal ha en styreleder som velges blant de 3 styremedlemmene.»*

I de opprinnelige vedtektene fra 2007 stod det at de to boligsameiene skulle oppnevne 2 representanter hver til styret i garasjesameiet:



§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger;
2 medlemmer velges av sameier med sameieandel tilhørende PileParken Boligsameie (jfr over)
2 medlemmer velges av sameier med sameieandel tilhørende Sameiet Parkhuset (jfr over)

Styremedlemmene velges for 2 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for (PileParken Boligsameie og Sameiet Parkhuset) som de skal velges av iht. det ovenstående.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 4 styremedlemmene.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§10 ble endret på årsmøtet i april 2009, og etter 2009 har ikke de to boligsameiene vært representert i garasjesameiets styre.

De to boligsameiene har store eierinteresser i garasjeanlegget som i tillegg til 65 parkeringsplasser inneholder sportsboder (Pileparken Boligsameie har tinglyst bruksrett til 17 sportsboder som ligger i tilknytning til garasjeplassene), sykkelboder og tekniske rom, bl.a. et fordrøyningsmagasin under PP18. De to boligsameiene dekker ihht. eierinteresser/vedtekter til sammen ca. 57% av kostnadene til drift og vedlikehold av fellesanleggene i garasjekjelleren.

Pileparkens andel av driftsutgiftene betales av seksjonseierne i Pileparken/andelseierne i Ballparken via felleskostnadene. 60% av disse boligeierne har ikke parkeringsplass, og deres interesser blir pr i dag ikke ivaretatt gjennom dagens styrerepresentasjon. Dette er uholdbart. Det gjør ikke saken bedre at garasjesameiet etter 2015 har gjort flere endringer i vedtektene slik at garasjesameiets ansvar for boder og tekniske rom gradvis er fjernet.

I *Pilestredet Park Garasjesameie* er det de opprinnelige vedtektene som fortsatt gjelder, og det er styrene i de 11 sameiene/borettslagene som oppnevner styrerepresentanter til garasjestyret. De har dermed full kontroll med driften av dette viktige fellesanlegget slik det opprinnelig var også i vårt sameie.

Forslag til vedtak – endring av vedtektene for Parkens Garasjesameie - §10 Styre

1. §10 i vedtektene for Parkens Garasjesameie foreslås endret slik at styrene i Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie blir representert i styret for garasjesameiet, slik det var lagt til grunn i de opprinnelige vedtektene fra 2007.

2. §10 Styre – avsnitt en, to og tre og fire endres til:

   Sameiet skal ha et styre på minimum 3 og maksimalt 4 medlemmer.

   Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset oppnevner 1 representant hver til styret i Parkens Garasjesameie.

   Inntil 2 styrerepresentanter velges blant de 65 eierne av garasjeplasser, fortrinnsvis én fra hvert av de to boligsameiene, dvs. én styrerepresentant fra PP18/19, og én fra PP20.

   Styremedlemmene velges for 2 år.

   Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

3. Styreleder i Pileparken Boligsameie gis fullmakt til å fremme forslaget til vedtektsendring på årsmøtet i Parkens Garasjesameie.

4. Generalforsamlingen i Ballparken Borettslag oversender saken til årsmøtet i Pileparken Boligsameie for videre behandling og oppfølging.

Vedlegg:

- Opprinnelige vedtekter fra 2007
- Vedtekter sist revidert 2023

VEDTEKTER
FOR
PARKENS GARASJESAMEIE

Pilestredet Park
Gnr 508 bnr 13, Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Parkens Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Pilestredet Park, betegnet som gnr 508 bnr 13, beliggende i Oslo kommune.

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

Sameiet består av 67 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

65 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 14/2100	til sammen	910/2100
1 andel tilhørende PileParken Boligsameie - gnr 208 bnr 921	til sammen	595/2100
1 andel tilhørende Sameiet Parkhuset - gnr 208 nr 927	til sammen	595/2100
Til sammen	2100/2100	

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

§ 5

RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte for eiendommen hvor alle andelene angis.

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

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

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, trappeoppganger, heiser, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

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

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller borett i Sameiet Parkhuset og PileParken Boligsameie som den tidligere er godkjent solgt til, ikke overføres til andre enn beboere på Pilestredet Park, eller til Parkens Garasjeanlegg.

Seksten av garasjeplassene i Parkens garasjesameie har boder i bakkant. Disse bodene oppfyller forskriftenes krav til bodareal for de leilighetene som garasjene er kjøpt sammen med. Det er ikke tillatt å omsette de nevnte garasjeplassene dersom det fører til at leiligheter i Pileparken boligsameie blir uten bod. Det er heller ikke tillatt å selge disse parkeringsplassene uten at bodene følger med plassene. Dette fordi garasjeplassene av praktiske årsaker må disponeres av samme seksjonseier som boden som ligger i tilknytning til den.

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

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere Sameiet Parkhuset og PileParken Boligsameie etter følgende retningslinjer;

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

§ 7

ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over. Omregnet til antall stemmer betyr dette at hver av de 65 garasjeplassene representerer en stemme, og at PileParken Boligsameie og Sameiet Parkhuset representerer 42 stemmer hver. Maksimalt antall stemmer er 149.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.
Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene, med unntak av § 18 som ikke kan endres uten samtykke fra Pilestredet Park Økodrift.
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameierenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger;
2 medlemmer velges av sameier med sameieandel tilhørende PileParken Boligsameie (jfr over)
2 medlemmer velges av sameier med sameieandel tilhørende Sameiet Parkhuset (jfr over)

Styremedlemmene velges for 2 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for (PileParken Boligsameie og Sameiet Parkhuset) som de skal velges av iht. det ovenstående.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 4 styremedlemmene.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jfr pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken.

2. Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

3. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.

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

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Miljøoppfølgingsprogram

Miljøoppfølgingsprogram utformet av Statsbygg og Oslo kommune er lagt til grunn for planleggingen av Pilestredet Park. Hensikten med programmet er å sikre gode miljøforhold i bygninger og utearealer. Dette medfører bl.a. følgende forpliktelser:

- Det er etablert felles drift (Pilestredet Park Økodrift) av utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretakelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i (PPØ) driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner, jmf § 16.
- Sameiet 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.
- Sameiet, sameierene 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.

§ 19
Sameieloven

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

ooOoo

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 634 **Selskapsnavn:** BALLPARKEN BORETTSLAG

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 BALLPARKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 888420622
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Hotel Scandic, St. Olavs plass.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Forretningsorden for generalforsamlingen

Generalforsamlingen godkjenner foreslått forretningsorden. Forretningsordenen følger av side 2 i innkallingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Forretningsordenen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Konstituering: 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:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Konstituering: 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.**

4. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Erik Heyerdahl Strøm og Fred Lindqvist er valgt som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr. 220 195. Dette tallet, kan nok virke noe forvirrende. Etter enighet med tidligere styreleder skal midlene som nå står inne på Sparekonto 90 dager i Obos banken, ivaretas i balansen som øremerkede midler - det ble ikke gjort i 2023. I 2024 derimot, har man ivaretatt for dette i de disponible midlene. **Dette har medvirket til at det ser ut som om arbeidskapitalen (pengebingen) deres, er redusert med nesten en halv million kroner.** Dette er noe misvisende. Det bunner i at midlene dere nå har innestående i Sparekonto 90 ikke faller innunder omløpsmidlene, men anses å være et anleggsmiddel. Omløpsmidler er typiske eiendeler/midler boligselskapet forventer å konvertere til forbruk i løpet av ett års tid. **Disse midlene som nå ligger på Sparekonto 90, har altså et lenger tidsperspektiv enn ett år, og de føres dermed ikke lenger under omløpsmidlene deres, men under anleggsmidlene i balansen. Siden de disponible midlene, regnes ut ved omløpsmidler - kortsiktig gjeld, ser det ut som om arbeidskapitalen er vesentlig lavere enn den egentlig er.**

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

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Honorar til valgkomitéen

Honorar til valgkomiteen settes til kr. 3 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Honorar til valgkomiteen settes til kr. 3 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Forslag A: Endring av vedtektene til Parkens Garasjesameie.

Bakgrunn for saken: De to boligsameiene Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie er pr i dag ikke representert i styret for Parkens Garasjesameie.

I § 10 i dagens vedtekter for Parkens Garasjesameie står det: *«Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Dersom sameier fra Pileparken Boligsameie og/eller Sameiet Parkhuset stiller til valg, skal det velges minst et styremedlem fra hver av sameiene. Som styremedlemmer i sameiet kan det bare velges personer som eier parkeringsplass i Parkens Garasjesameie. Styremedlemmene velges for 2 år. Styret skal ha en styreleder som velges blant de 3 styremedlemmene.»*

I de opprinnelige vedtektene fra 2007 stod det at de to boligsameiene skulle oppnevne 2 representanter hver til styret i garasjesameiet:

§10 ble endret på årsmøtet i april 2009, og etter 2009 har ikke de to boligsameiene vært representert i garasjesameiets styre. De to boligsameiene har store eierinteresser i garasjeanlegget som i tillegg til 65 parkeringsplasser inneholder sportsboder (Pileparken Boligsameie har tinglyst bruksrett til 17 sportsboder som ligger i tilknytning til garasjeplassene), sykkelboder og tekniske rom, bl.a. et fordrøyningsmagasin under PP18.

De to boligsameiene dekker ihht. eierinteresser/vedtekter til sammen ca. 57% av kostnadene til drift og vedlikehold av fellesanleggene i garasjekjelleren. Pileparkens andel av driftsutgiftene betales av seksjonseierne i Pileparken/andelseierne i Ballparken via felleskostnadene. 60% av disse boligeierne har ikke parkeringsplass, og deres interesser blir pr i dag ikke ivaretatt gjennom dagens styrerepresentasjon. Dette er uholdbart.
Det gjør ikke saken bedre at garasjesameiet etter 2015 har gjort flere endringer i vedtektene slik at garasjesameiets ansvar for boder og tekniske rom gradvis er fjernet. I Pilestredet Park Garasjesameie er det de opprinnelige vedtektene som fortsatt gjelder, og det er styrene i de 11 sameiene/borettslagene som oppnevner styrerepresentanter til garasjestyret. De har dermed full kontroll med driften av dette viktige fellesanlegget slik det opprinnelig var også i vårt sameie.

Forslag til vedtak – endring av vedtektene for Parkens Garasjesameie - §10 Styre

§10 i vedtektene for Parkens Garasjesameie foreslås endret slik at styrene i Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie blir representert i styret for garasjesameiet, slik det var lagt til grunn i de opprinnelige vedtektene fra 2007.

§10 Styre – avsnitt en, to og tre og fire endres til:

Sameiet skal ha et styre på minimum 3 og maksimalt 4 medlemmer. Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset oppnevner 1 representant hver til styret i Parkens Garasjesameie. Inntil 2 styrerepresentanter velges blant de 65 eierne av garasjeplasser, fortrinnsvis én fra hvert av de to boligsameiene, dvs. én styrerepresentant fra PP18/19, og én fra PP20. Styremedlemmene velges for 2 år. Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

Styreleder i Pileparken Boligsameie gis fullmakt til å fremme forslaget til vedtektsendring på årsmøtet i Parkens Garasjesameie.

Generalforsamlingen i Ballparken Borettslag oversender saken til årsmøtet i Pileparken Boligsameie for videre behandling og oppfølging.

Styrets innstilling
Saken omhandler et forslag til vedtektsendring i Parkens garasjesameie. Det er i utgangspunktet Parkens garasjesameie som skal behandle forslaget, men forslagsstiller ønsker at saken også behandles på generalforsamling i Ballparken og årsmøte i Pileparken for å gi forslaget tyngde og legitimitet.

Styret i Ballparken borettslag innstiller positivt på endringsforslaget. Saken vil dernest behandles videre i Pileparken Boligsameie.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme **FOR** saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å støtte forslaget om vedtektsendring i Parkens Garasjesameie.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Forslag B: Uttak av plasseringskonto (vedlikeholdsfondet)

Det er planlagt å gjennomføre nødvendig vedlikehold og oppgradering av fasaden i 2025. Fasadeprosjektet er nødvendig for å forbedre både utseende og funksjonalitet på bygningsmassen. Over tid har fasadene vist tegn på slitasje og aldring, noe som kan føre til ytterligere skader og kostnader om det ikke tas tak i. Ved å gjennomføre dette prosjektet sikrer man en opprettholdelse av kvaliteten på eiendommen og en økt bo-verdi for både eksisterende og evt. fremtidige beboere.

Pileparken Boligsameie har ansvar for vedlikehold av bygningsmassen (både Pilestredet Park nr. 18 og 19) hvor organiseringen og gjennomføringen av prosjektet ligger til styret i sameiet. Styret i Pileparken har i den anledning inngått et samarbeid med OPAK som rådgivende konsulent på prosjektet.

Det ble avholdt beboermøte 26. mars hvor det ble orientert om prosjektet og lagt frem en 3 ulike måter å finansiere prosjektet på (informasjon fra møte ligger på Vibbo og det oppfordres til å lese dette).

Alternativ 1 – Låneopptak i Pileparken kombinert med innkalling av kapital.

Alternativ 2 – Låneopptak i Pileparken for å finansiere hele prosjektet.

Alternativ 3 – Kun kapitalinnkalling.

Det blir innen kort tid fremlagt detaljer knyttet til de ulike alternativene og avholdt en digital avstemning på valg av finansieringsalternativ blant andelseierne i borettslaget. Alternativet som får flest stemmer vil styret i borettslaget ta med inn i avstemningen som avholdes i Pileparken.

Om valgt alternativ innebærer kapitalinnhenting vil borettslagets vedlikeholdsfond kunne benyttes for å finansiere hele eller deler av summen. Fondet er opprettet nettopp for å dekke store vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger som dette prosjektet representerer.

Styret i Ballparken Borettslag ønsker derfor å fremme forslag om uttak på inntil kr. 700.000 fra vedlikeholdsfondet for å dekke hele eller deler av borettslagets andel av kostnadene knyttet til fasadeprosjektet. Med et slik uttak vil det stå igjen i overkant av 100.000,- i fondet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme **FOR** saken.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen vedtar uttak på inntil kr. 700 000 fra vedlikeholdsfondet i forbindelse med dette vedlikeholdsarbeidet.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**

> Benkeforslag: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å disponere hele vedlikeholdsfondet i forbindelse med dette vedlikeholdsarbeidet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Hem

Følgende stilte til valg:
Thomas Hem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elin Østebø Johansen

Følgende stilte til valg:
Elin Østebø Johansen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Tellugen

Følgende stilte til valg:
Håvard Tellugen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Hem

Følgende stilte til valg:
Thomas Hem

13. Valg av representanter til styret i Pileparken Boligsameie

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Tellugen

Følgende stilte til valg:

Håvard Tellugen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Hem

Følgende stilte til valg:
Thomas Hem

14. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Benedicte Boye
Erik Heyerdahl Strøm

Følgende stilte til valg:
Benedicte Boye
Erik Heyerdahl Strøm

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel, tilknytningsforhold og organisering

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
stat,
fylkeskommune,
kommune,
selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i OBOS som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier i borettslaget, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Jfr. borettslagslova § 5-4.

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

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

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

5. Vedlikehold og erstatningsansvar

5-1 Andelseiernes plikt til å vedlikeholde boligen

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

(2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

(4) Et borettslag som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap som dette påfører andelseier gjennom skade på boligen, jf. borettslagslova § 5-18

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

9

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Pileparken boligsameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer som velges av sameiermøtet. Sameiets vedtekter legger opp til at medlemmene så langt det er mulig bør velges slik at både borettslag, næring og øvrige eierseksjoner er representert i styret. Man bør søke å oppnå at det velges to medlemmer som utgår fra borettslagets styre, to medlemmer fra de andre boligseksjonene og ett medlem fra næringsseksjonene. Siden borettslagets to representanter i sameiestyret skal utgå fra borettslagets styre, må disse altså velges på

borettslagets ordinære generalforsamling. Det skal i tillegg velges ett varamedlem fra borettslaget, som også skal utgå fra borettslagets styre. Det forutsettes derfor at generalforsamlingen avholdes før Sameiets årsmøte.

(3) I viktige saker som skal behandles ved sameiermøtet, skal styret i borettslaget så langt mulig innhente andelshavernes synspunkter, og om nødvendig eller ønskelig be generalforsamlingen ta stilling til saken. Det samme er obligatorisk i saker der styret mangler kompetanse, jfr. § 8-3 (2) under.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

§ 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for Pileparken Boligsameie
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Miljøoppfølgingsprogram

Miljøoppfølgingsprogram utformet av Statsbygg og Oslo kommune er lagt til grunn for planleggingen av Pilestredet Park. Hensikten med programmet er å sikre gode miljøforhold i bygninger og utearealer. Dette medfører bl.a. følgende forpliktelser:

- Det er etablert felles drift (Pilestredet Park Økodrift) av utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretakelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i (PPØ) driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner, jmf § 16.

- Borettslaget må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann), som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle måleresultater vil bli underlagt vanlige regler for personvern.

Borettslaget, andelseierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og PPØ. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og

restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, samt gjenbruksordninger. Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR BALLPARKEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 12.06.2023

FORMÅL

Hensikten med husordensreglene er å bidra til trivsel og orden. Ved å ta hensyn til hverandre kan vi sammen skape et godt bomiljø som vi alle vil være tjent med.

§ 01 GENERELT

- Husordensreglene gjelder i tillegg til borettslagets vedtekter.
- Andelseier plikter til enhver tid til å rette seg etter borettslagets vedtekter og husordensregler. Andelseieren er ansvarlig for at dette overholdes av alle husstandsmedlemmer, leietakere og deres besøkende.
- Vesentlige og gjentatte brudd på husordensreglene anses som brudd på vedtektene.

§ 02 FELLESAREALER

- Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygningen.
- Dører til og i fellesarealer som kan låses, skal alltid være låst.
- Fellesarealene skal til enhver tid være rene og ryddige.
- Private gjenstander, unntatt barnevogn, skal ikke plasseres i korridorer eller andre fellesarealer.
- Sykler, sykkelvogn og andre større transportbarnevogner skal plasseres i sykkelbod eller i privat sportsbod.
- Røyking i innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

§ 03 RO

- Beboer plikter å sørge for alminnelig ro og orden slik at naboer ikke sjeneres.
- Det skal være ro i bygningen mellom kl. 23.00–06.00.
- Hvis det skal det arrangeres fester eller lignende som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd ved melding på oppslagstavle ved inngangspartiet.
- Vis hensyn, ikke spill for høy musikk, radio, TV og lignende, og vær spesielt oppmerksom på støy fra balkonger og andre uteområder.
- Støyende arbeid utføres primært til tider det er til minst sjenanse for naboene. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal støyende arbeid unngås. Ved støyende arbeid skal naboene varsles på forhånd ved melding på oppslagstavle.

§ 04 TERRASSER OG BALKONGER

- Styret skal godkjenne alle former for oppsett av: markiser og annen solavskjerming, flaggstenger, utelamper, skilt og lignende.
- Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.
- Blomsterkasser og annet skal henge på innsiden av rekkverket.
- Grilling er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og ikke sjenerer naboene.
- Tepper og tøy skal ikke bankes, ristes eller henges over rekkverk og gjerder.
- Ved lufting og tørking av tøy må dette henges på stativ eller lignende som ikke er høyere enn rekkverket.
- Renner og avløpsrør må holdes rene slik at tilstopping unngås.
- Mating av fugler er ikke tillatt.

§ 05 PARKERING

- Se egne vedtekter for Parkens Garasjesameie.

§ 06 DYREHOLD

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

§ 07 RENOVASJON

- Alle må bringe sitt eget husholdningsavfall til avfallsrommet.
- Avfallet skal sorteres og legges i dertil bestemte beholdere.
- Det skal ikke settes annet avfall i eller utenfor beholderne.
- Alt annet avfall er den enkelte beboers ansvar å bringe til et godkjent mottak.

§ 08 VEDLIKEHOLD

- Det er enhver beboers plikt å holde sin leilighet oppdatert med hensyn til kontroll og vedlikehold av bygningstekniske installasjoner. Bruk kun godkjente håndverkere til installering og reparasjonsarbeid. Dette har stor betydning for sameiets forsikring.

§ 09 NØKLER OG SKILT

- Nøkler bestilles hos borettslagets styre.
- Dør- og postkasseskilt skal merkes med skilt godkjent av borettslagets styre.

§ 10 UTLEIE/BRUKSOVERLATING

- Andelseier har ansvar for at boligpermen, regler for kildesortering, vedtekter og husordensregler er gjort kjent og er tilgjengelig for leietaker ved utleie.

§ 11 ATRIET

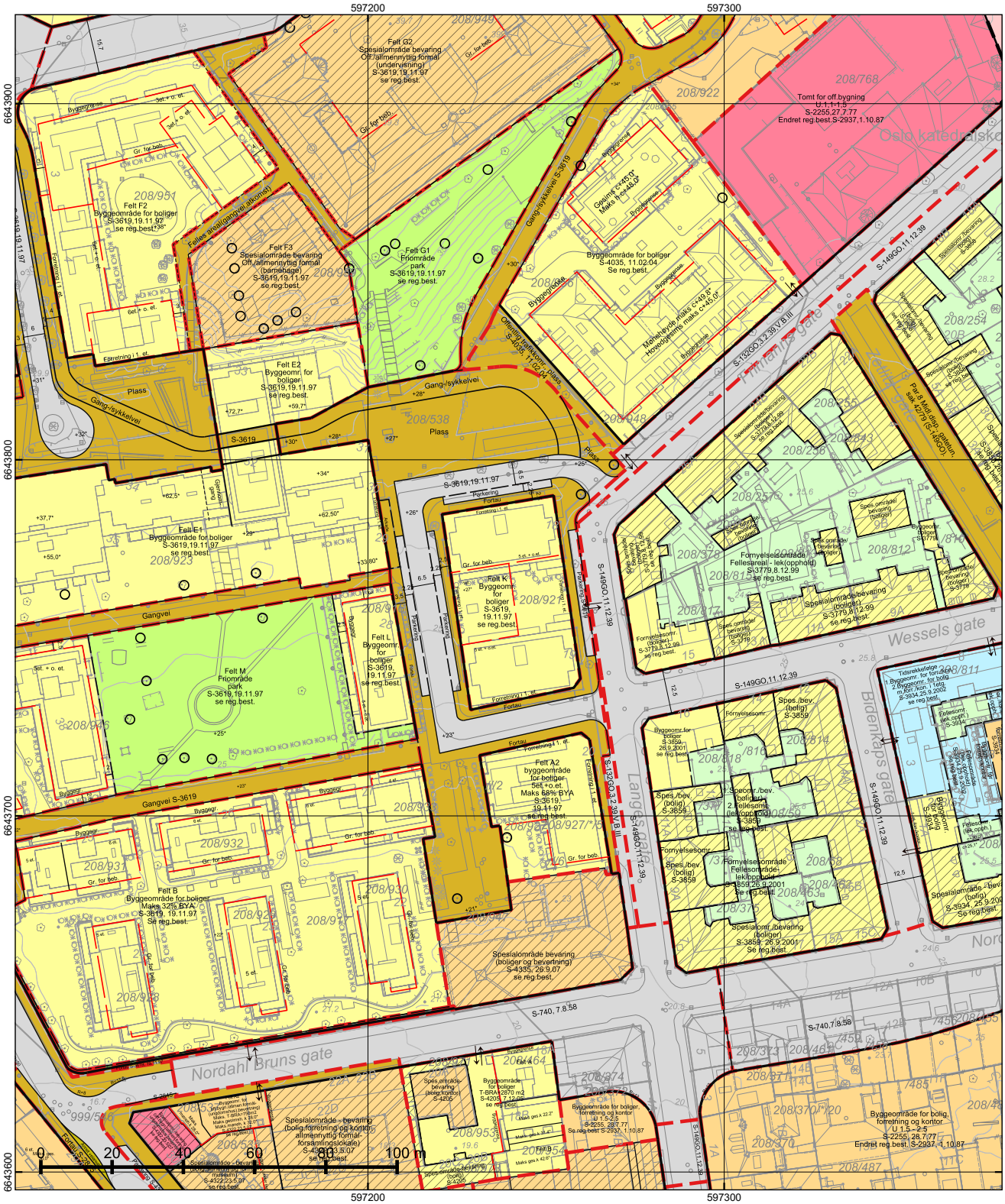
- Private gjenstander som tas med ut i atriet må ryddes opp og fjernes etter bruk, og senest hver kveld.
- Det er anledning til å ha mindre leker (for barn fra 1-10 år) stående i atriet, men lekene må ryddes opp etter bruk og ikke være til hinder for rømningsveier. Ødelagte leker må fjernes.
- All bruk av atriet og lekene som står der foregår på eget ansvar.
- Røyking i atriet er ikke tillatt.
- Grilling i atriet skal kun foregå med gass- eller el- grill, og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Brukte griller og annet avfall skal ryddes opp og kastes i henhold til § 7.
- Det er ikke tillatt å lufte husdyr i atriet.
- Det skal være ro i atriet mellom kl. 23 og 06. Bestemmelsene i § 4 gjelder også for atriet.

§ 12 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

- Husordensreglene kan kun endres av generalforsamlingen.

§ 13 MISLIGHOLD

- Gjentatt mislighold av husordensreglene anses som brudd på andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Se borettslagets vedtekter punkt 7-1.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

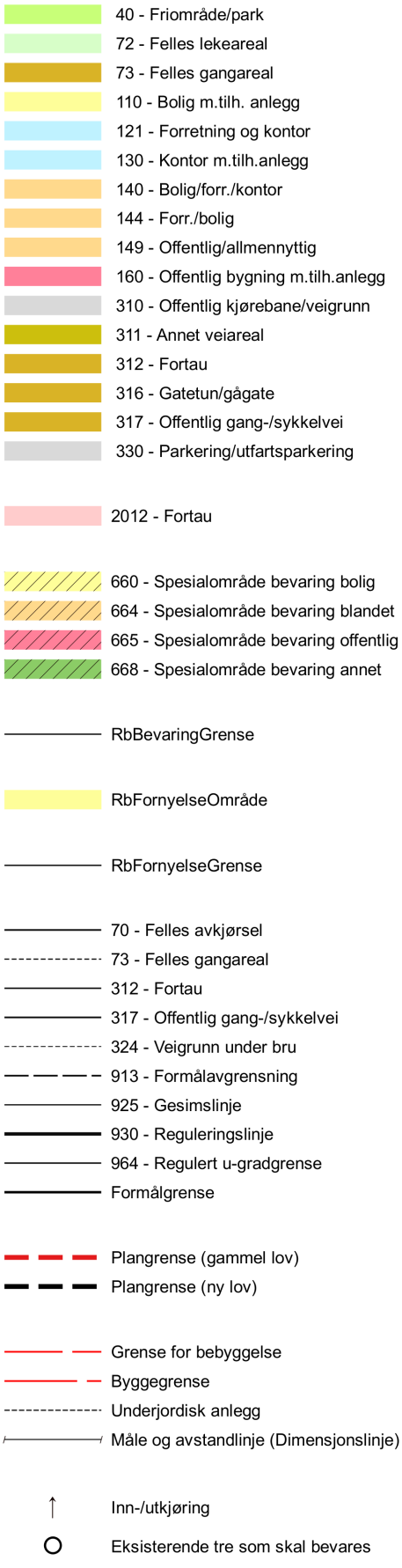
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

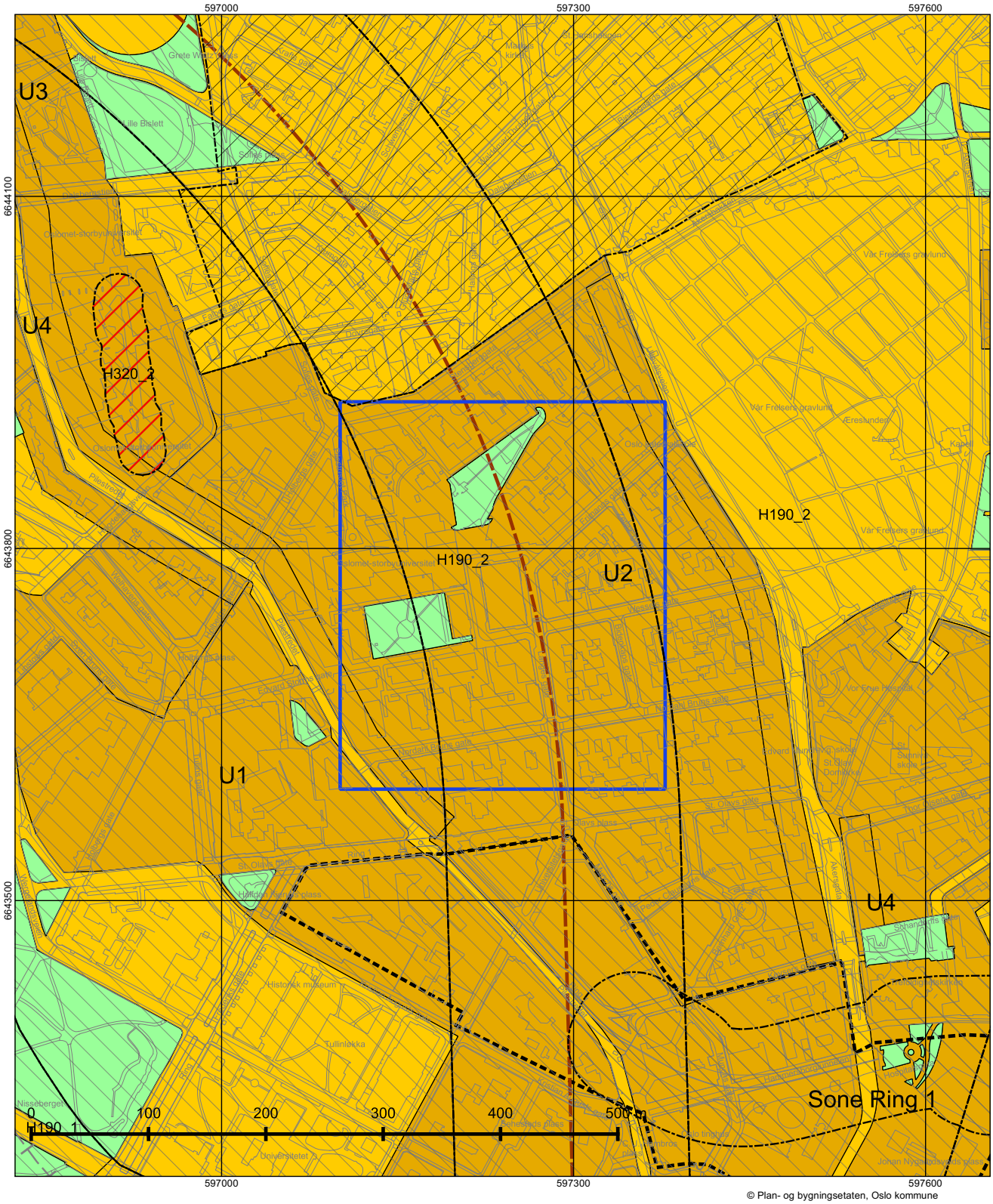
PlottID/Best.nr: 158891/ 86534155
Deres ref.:
Adresse: Pilestredet Park 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/921

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158891/86534155
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

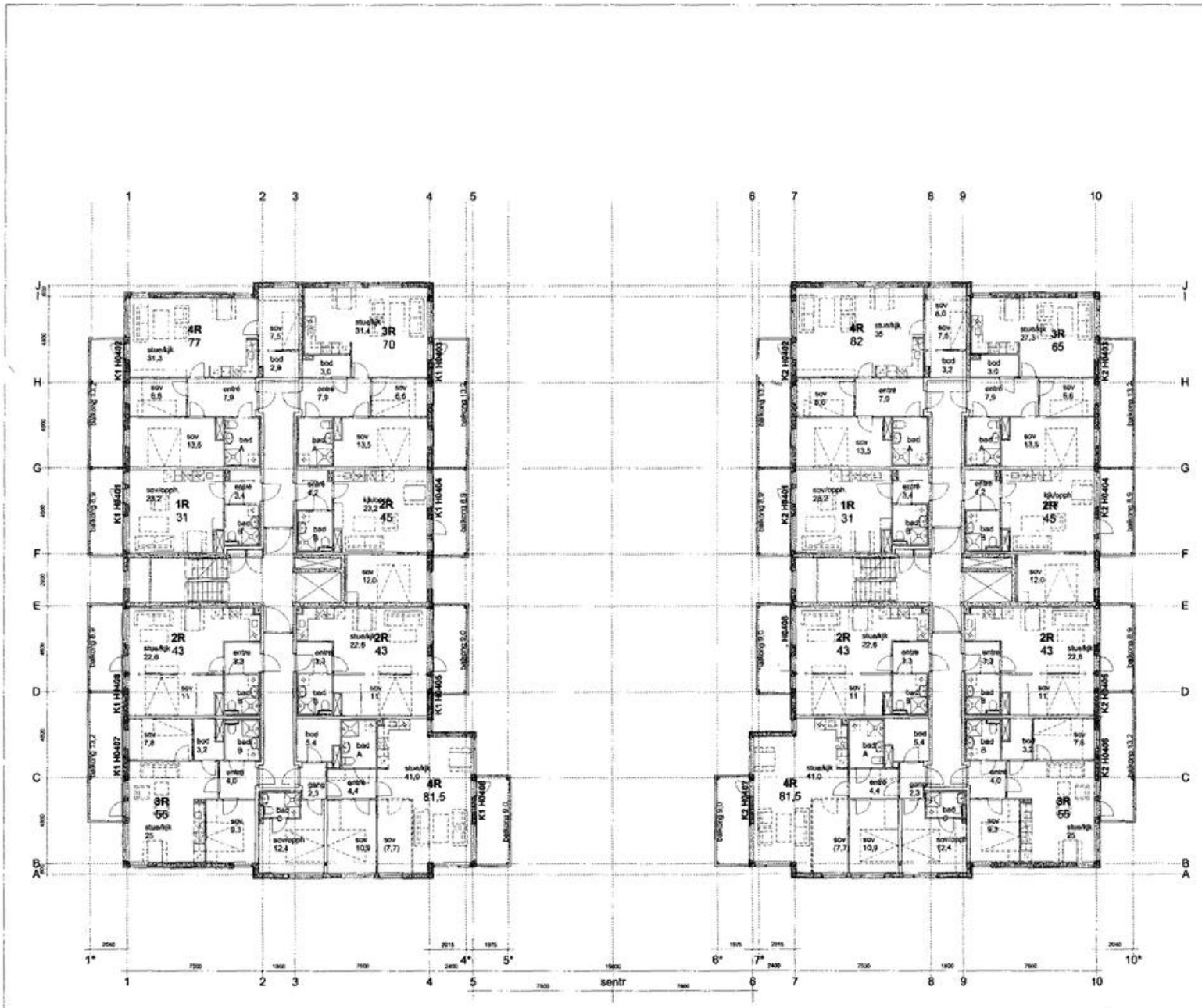
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





KONTROLL BYGNINGSFYSIKK | DATO: | SIGN:

E-6

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

PILESTREDET PARK

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

OBOS Nye Hjem
HAMMERSBORG TORG 0129 OSLO
TLF: 22 86 55 00 FAX: 22 20 58 38

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

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

Felt K
Plan 4

MÅLESTOKK	TEGN. FASESTATUS
1:200	Endret rammetillatelse

PROSJ.	DATO	TEGN. NR.	INDEX
ARK	01.11.04	AK 01 240	B 01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Pb. 1175 Sentrum
0107 OSLO

18 SEPT. 2008

Dato:

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

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

FERDIGATTEST - PILESTREDET PARK 17

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Tine Aagesen
fung. enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

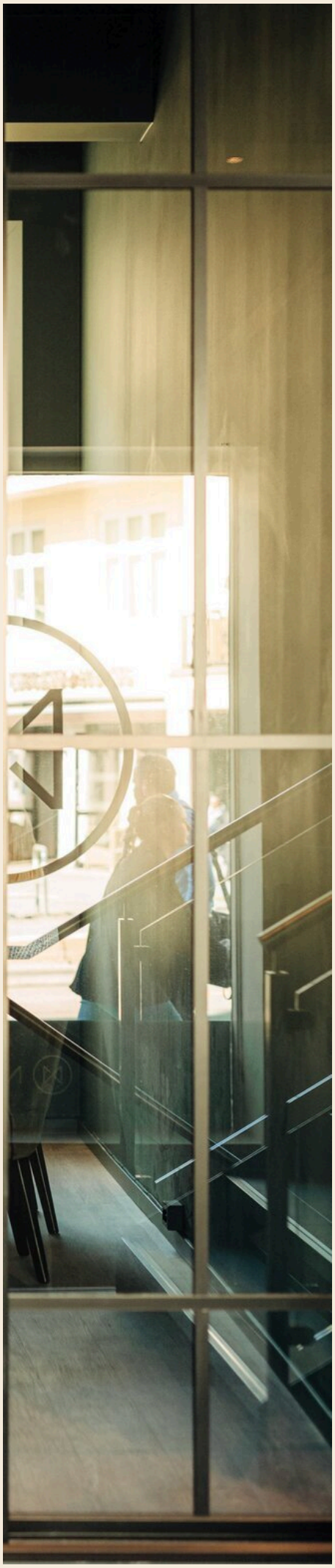
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0311/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet Park 18 0176 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 921, snr 66 (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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Morten Styrmoe Hannestad

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165