NORDVIK

Pilestredet Park 15

2 soverom | 92 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Pilestredet Park 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.02.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren og unik leilighet i flott bygg med en sekundær del -
Vannbåren gulvvarme - Tre hemser - Heis - Sentralt

Prisantydning	**8 990 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**10 018 153,-**
Fellesgjeld	**1 026 773,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**14 091,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1915**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En stilren og pen leilighet med gode kvaliteter og generøse flater. Boligen har en god planløsning byr på en hoveddel og en sekundærdel, med vannbåren gulvvarme i nesten alle oppholdsrom. Leiligheten ligger i et vakkert og påkostet bygg som ble totalrehabilitert i 2006, med heisadkomst, representative fellesarealer og et helhetlig, gjennomført uttrykk.

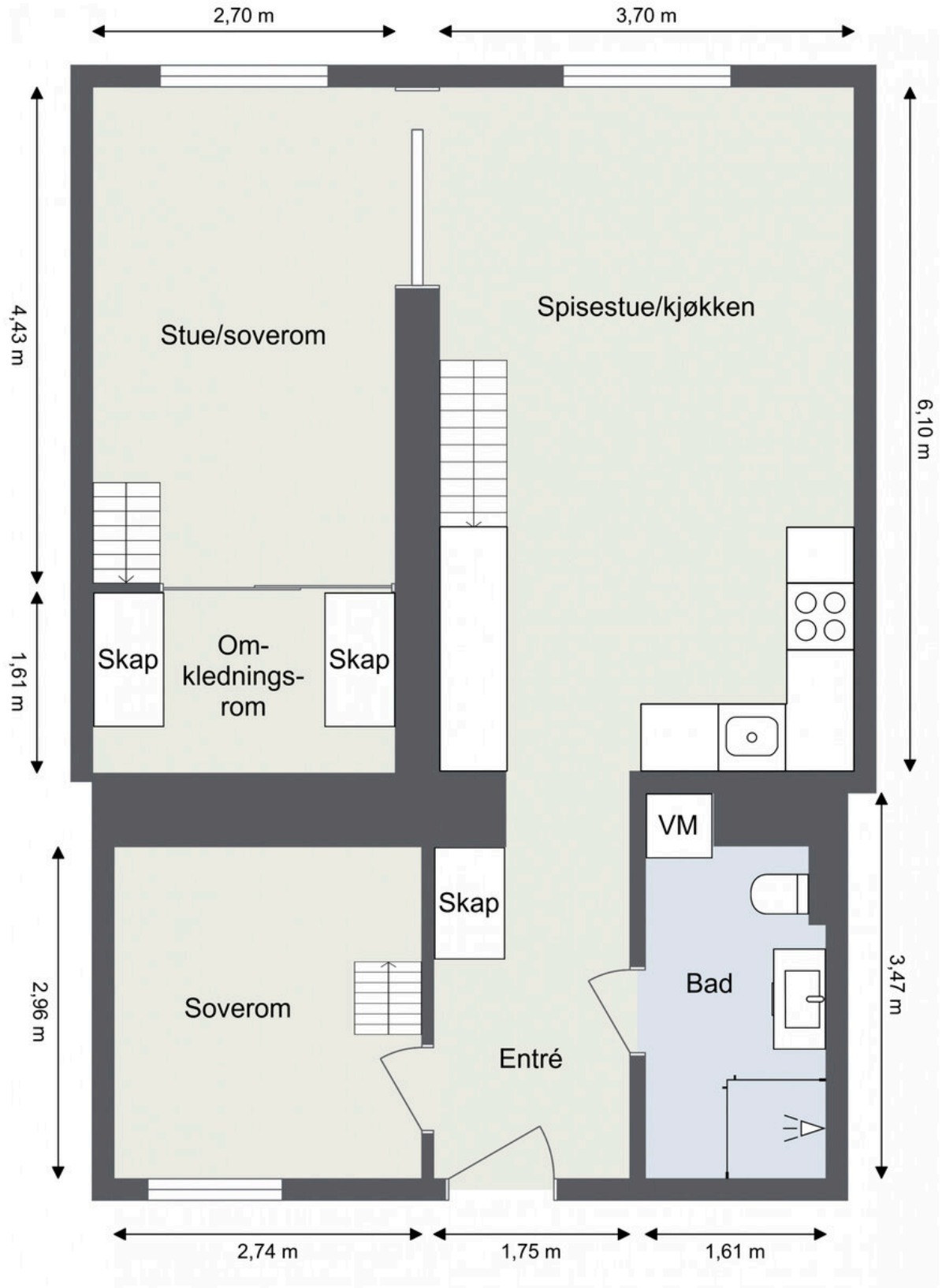
Boligen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i populære Pilestredet Park. Pilestredet Park ble bygget på et området hvor gamle Rikshospitalet tidligere lå, og fikk i 2005 tildelt prisen for god byarkitektur av Oslo by.

- Vannbåren gulvvarme i hoveddel
- Store flotte vinduer som slipper rikelig inn med lys
- Generøs takhøyde på opptil 3,62 meter!
- Bod i samme etasje på 6 kvm
- Flotte fellesarealer og felles takterrasse

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 92 kvm

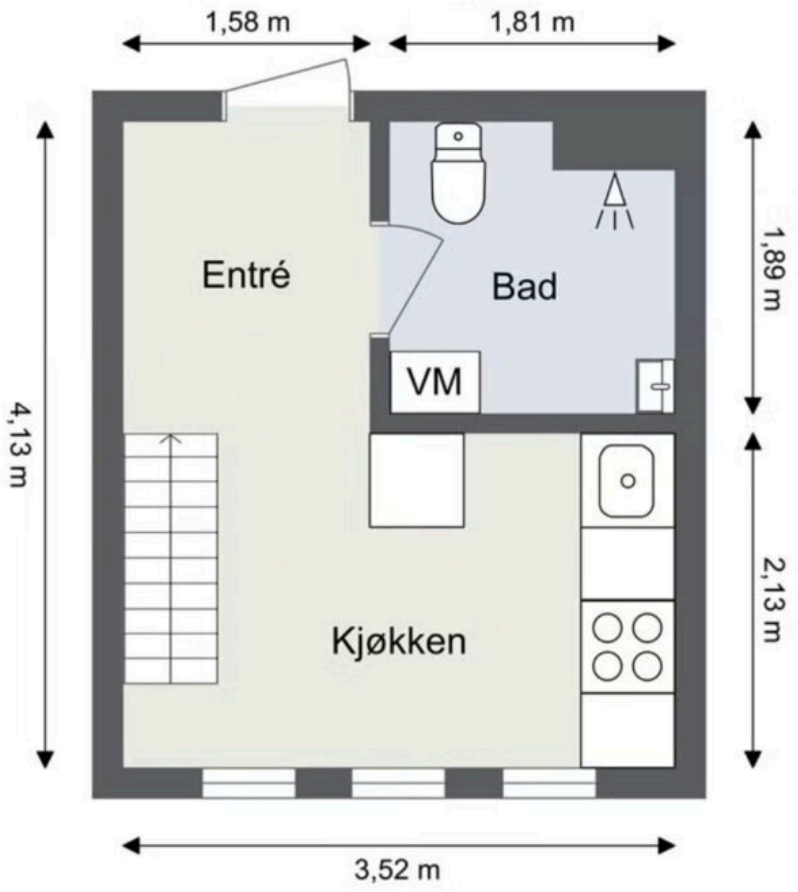
Tyder



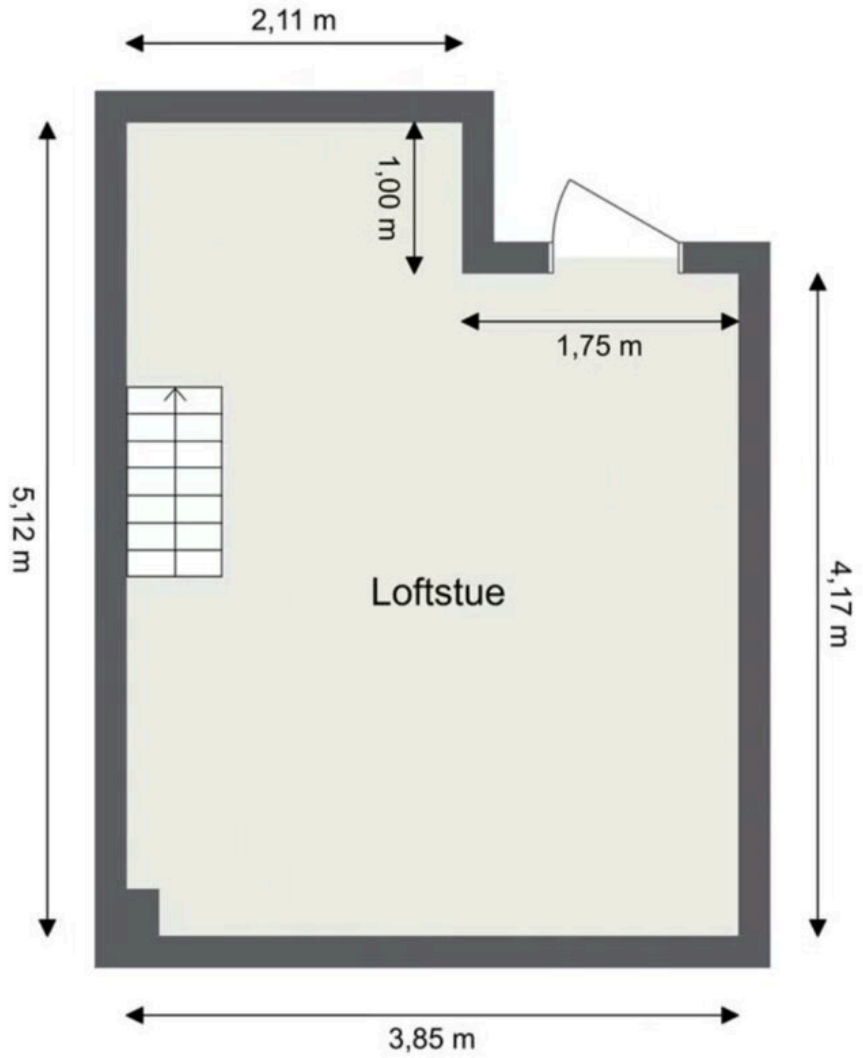
Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 15 kvm

Tyder



Tyder









































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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0029/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Pilestredet Park 15, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 948 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 33 i Studio Pilestredet 2 Borettslaget, org.nr. 988802670

Selger
Tonje Røseth

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)
1 026 773,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 016 773,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 018 153,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 027 653,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1915

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 98 kvm

Beskrivelse:

Hoveddel
3. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 71 kvm.

Sekundærdel
3. etasje:
BRA-i: 15 kvm.
Total BRA: 15 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 12 kvm. 18 kvm gulvareal.
Total BRA: 12 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftets gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 18 kvm. I tillegg er det tre hemser i hoveddel på hhv. ca. 5 kvm, ca. 6 kvm og ca. 8 kvm GUA, og en hems i utleiedel på ca. 13 kvm GUA. Hemsene er ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde, og deler av loftet er ikke måleverdig areal på grunn av skråtak med delvis lav takhøyde, iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Ikke målbare arealer:

Det er 3 hemser i hoveddel på hhv ca. 5 kvm, ca. 6 kvm og ca. 8 kvm GUA (Gulvareal). Hems i utleiedel på ca. 13 kvm GUA.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av en hoveddel og en sekundær del fordelt over 3. og 4. (loft) etasje. Rommene er som følger:

Hoveddel i 3. etasje:
- Entré, bad, spisestue/ kjøkken, stue/ soverom, soverom

og omkledningsrom. Hoveddelen har tre hemser med gulvareal på henholdsvis 5 kvm, 6 kvm og 8 kvm.
Sekundærdel:
- 3. etasje: Entré, bad og kjøkken. Utleiedelen har én hems med gulvareal på 13 kvm. Hems: Innredet med seng
- 4. etasje (loft): Loftstue med gulvareal på 18 kvm.

Leiligheten disponerer én ekstern bod på 6 kvm i 3. etasje.

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

Standard
Hoveddel:

Entré:
Velkommen inn i leiligheten. Entréen gir et godt førsteinntrykk og har god plass til oppheng av yttertøy og sko i en praktisk skyvedørsgarderobe. Boligen har balansert ventilasjon og et oppgradert elektrisk anlegg fra 2025.

Spisestue og kjøkke:
Fra entréen åpner boligen seg mot en romslig og åpen løsning med kjøkken og spisestue. Spiseområdet har en imponerende takhøyde på ca. 3,60 m som gir en luftig og innbydende romfølelse. Enstavs parkett, lagt i 2021, gir et moderne og helhetlig uttrykk.
Kjøkkenet har stilrene, glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og stålplater på vegg over benk. Det er integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl og frys. Over kjøkkenet er det en praktisk hems med ca. 2,05 m takhøyde under som i dag fungerer som TV-stue.

Stue/ soverom:
Stuen er adskilt fra spisestuen med skyvedør og byr på en imponerende takhøyde på ca. 3,60 m som gir en luftig og behagelig atmosfære. Gulvet er belagt med enstavs parkett og rommet har vannbåren gulvvarme for ekstra komfort. Den gode takhøyden er smart utnyttet med en hems med ca. 1,60 m takhøyde, mens det er ca. 1,90 m under hemsen. Fra stuen er det adkomst til en praktisk walk-in garderobe, diskret skjult bak skyvedør med speilfront.

Soverom 2:
Leilighetens andre soverom har svært god takhøyde på ca. 3,62 m som gir en luftig og behagelig romfølelse. Rommet har enstavs parkett og vannbåren gulvvarme. Takhøyden er effektivt utnyttet med en hems med ca. 1,65 m takhøyde, og ca. 1,90 m under hemsen.

Bad:
Badet i hoveddelen ble etablert i 2006 og overflateoppusset i 2021. Gulv og vegger er utført i mikrosement som gir et stilrent uttrykk. Innredningen består av benkeskap med glatte fronter, speil over servant og åpne trehyller over opplegg for vaskemaskin. Dusjsonen har innfellbare dører i herdet glass, og toalettet er vegghengt med innebygget sisterne. Badet har vannbåren gulvvarme og avtrekk via balansert ventilasjon.

Sekundærdel (Denne delen er byggemeldt som bod):

Entré
Sekundærdelen har egen inngang i 3. etasje. Entréen har enstavs parkett på gulv og en takhøyde på ca. 2,09 m under hemsen. Rommet har vannbåren gulvvarme og egen sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en imponerende takhøyde på ca. 3,64 m og enstavs parkett på gulv. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Det er integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, keramisk topp samt kjøl og frys, i tillegg til opplegg for oppvaskmaskin. Rommet har kullfilterventilator og oppvarming med både panelovn og vannbåren gulvvarme. Fra kjøkkenet er det adkomst til hems med gulvareal på ca. 13 kvm.

Bad:
Badet ble etablert i 2006 og har flislagte gulv og vegger samt malt trepanel i himlingen. Innredningen består av benkeskap med servant og speil. Det er dusj på gulv, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. Badet har vannbåren gulvvarme og avtrekk fra ventilasjonsanlegget.

Loftsstue:
En intern trapp leder opp til loftstuen i 4. etasje. Rommet har et gulvareal på ca. 18 kvm og enstavs parkett på gulv. Skråhimlingen gir varierende takhøyde fra ca. 0,65 m til 3,69 m, og her er det god plass til sittegruppe med tilhørende møblement. Loftstuen har vannbåren gulvvarme.

Parkering
Borettslaget ligger i tilknytning til garasjeanlegg. Det følger ikke med garasjeplass til denne leiligheten. Det er fra tid til annen ledige plasser for leie samt at det kan forekomme tilgjengelighet for kjøp av plass.

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, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Mikrosement AS Beskrivelse av arbeidet: Bad i leiligheten er fra 2006, men ble pusset opp med mikrosement på gulv og vegger i 2021. Diskstørrelser, toalett, innredning og blandebatterier er alle fra 2021.

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: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: O.Stabell A.S Beskrivelse av arbeidet: Byttet en kontakt fra u-jordet- til jordet- på praktikantdelens kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? 2025.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Praktikantdel på 29m2 pluss 13kvm hems tilhørende andelsbolig. Det foreligger ikke formell godkjenning for varig opphold av kommunen, men Styret har gitt godkjenning til at utleie er tillatt for inntil 3 år, dersom eier selv har bebodd boligen i minst ett år av de to siste årene. Selger leier nå ut praktikantdelen for kr. 18.000 per måned inkludert strøm. Se borettslagsloven og vedtekter. Det kreves samtykke fra styret.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Standard tilstandrapport er vedlagt i prospektet.

Bygningssakkyndig
Taksering Norge v/ Michael Moe Askautrud

Byggemåte

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.
Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg tilknyttet forbruksvann og vannbåren varme.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Takkonstruksjon:
- Det er innvendige kledde skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Det er derfor benyttet fuktindikator og utført stikkprøver på himlingsoverflater, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
- Takkonstruksjonen ligger under borettslagets ansvarsområde, men har i dette tilfellet særlig nær tilknytning til leilighetens utleiedel, og er derfor tilstandsvurdert i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det kun er foretatt undersøkelser av taket fra loftet i utleiedelen.

Trapper:
- Trappene fører til hemser med ikke måleverdig areal. På bakgrunn av dagens bruk er trappene likevel vurdert, da enkelte avdekte forhold gir økt risiko for fall sammenlignet med dagens krav til trapper.
- Enkelte av trappene er svært bratte og smale. Ettersom trappene leder til ikke måleverdig areal, er dette kun en bemerkning og ikke et avvik fra gjeldende krav.
Avvik fra krav til fallsikring:
- Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det kun håndløper på en av sidene i trappene.
- For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger mellom trinn være maks 0,10 m. I dette tilfellet er åpninger for store i trapp i utleiedel.
- Rekkverk i trapper i utleiedel er noe løse og bevegelige.
- Det mangler rekkverk i trapp mellom hems og loft/4. etasje i utleiedel. Rekkverk skal ha høyde og utforming

som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m.
- Håndløpere skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. I dette tilfellet er enkelte av rekkverkene/håndløpere for lave.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, normal bruksslitasje og noe løse trappeneser.

Innvendige dører:
- Glatt innvendig dør til bad i utleiedel.
- Det er noe fuktskader/svelling i bunn av dørblad, som har ført til oppsprekninger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal slitasje.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. Det var ikke krav om dette ved rehabilitering, men det anbefales på generelt grunnlag for å minimere risiko for vannskader.
- Lekkasjevann i rør i rør systemer skal ledes til sluk. I dette tilfellet er det ikke vanntett avslutning på varerør i begge kjøkken, som gir risiko for at eventuelle lekkasjer kan renne ut i kjøkken og medføre vannskader.

Ventilasjon:
- Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet noe svakt/begrenset. Dette kan tyde på at ventilasjonsanlegget har behov for service.
- Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i begge kjøkken. Dette gir noe begrenset med avtrekk og luftsirkulasjon.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, og alder på ventilasjonsanlegget.

Elektrisk oppvarming:
- TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Kjøkken:
- Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
- TG 2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje, noe fuktskader/svelling, noe skjevheter på fronter og noe slakke hengsler/lukkemeknismer, samt manglende deler av dør på stekeovn og noe sprekker på front på kjøl/frys i utleiedel.
- Ved kjøkkenarmatur i utleiedel, er det også fuktskader som har medført at selve armaturet sitter skjevt og noe løst, og det er fuktskader på vegg under kummen. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt under befaringen, men det kan foreligge skjulte skader.

Overflater på innvendige gulv (Utleiedel):
- TG 2 er gitt på grunn av merker, slitasje, noe sprekkdannelser og noe fuktskader/svelling, samt noe knirk ved normal gange. Skjøter er også lagt for nært hverandre, som gir økt risiko for sprekkdannelser og knirk.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje:
- Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende.
- Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Det er noe merker og misfarging, samt noe rissdannelser rundt sluk.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje:
- Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Det er noe merker og misfarging, og noe ufagmessig utførelse rundt rørgjennomføring fra vaskemaskin.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje:
- Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette gir risiko for at evt. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Våtromsgulv – Bad (utleiedel), 3. etasje:
- Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert ikke tilfredsstillende. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i deler av dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det kun ca. 10 mm, som gir økt risiko for at overflatevann i badet kan renne ut og medføre vannskader.
- Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, og noe manglende fug rundt sluk.
- Enkelte fliser har noe sprekkdannelser, hakk og avskalling.
- Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak til hulromslyd kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i få fliser, og i kun mindre deler av flisene. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Våtromsvegger – Bad (utleiedel), 3. etasje:
- Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.

- Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak til hulromslyd kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i få fliser, og i kun mindre deler av flisene. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Fast inventar, generelt – Bad (utleiedel), 3. etasje:
- TG 2 er gitt på grunn av fuktskader/svelling i benkeskap, alder og normal bruksslitasje.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (utleiedel), 3. etasje:
- TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende fastmonterte gjenstander, løsøre og tilbehør følger ikke med:
Medfølger ikke hoveddel:
- Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning.
- Lysekrone Murano (kan kjøpes for 75.000kr.).
- 3 Wall-lamper Arteluce-Jill
- Lysekrone- svensk med levende lys..
- Alle malerier og statue (to malerier av M.L. Solstad kan kjøpes for kr. 10.000 per stk.).
- 1 messinglampe TV-hems.
- 1 rundt speil-gang.

Medfølger ikke utleiedel:
- 1 speil messing
- To designlamper kjøkken- Louis Poulsen- PH Artichoke

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme.
- Elektrisk.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 14 091,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 14 091,10,-
- Lån nr: 9820778442; IN lån 1 - Akonto renter 4 373,20
- Lån nr: 9820778442; IN lån 1 - Akonto avdrag 6 052,90
- Felleskostnader 3 466,00
- Hybridfiber Telia 199,00

Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene.

Selskapet har avtale om IN ordning for lånenummer 98207784427. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon.

Ved innbetaling av fellesgjelden vil felleskostnadene utgjøre kr 3 665 per måned, i tillegg kommer forbruk av fyring og varmtvann.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 555 445,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 221 779,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Studio Pilestredet 2 (org.nr. 988802670) er et samvirkeforetak som består av 59 andeler. Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565903. Borettslaget er også tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning, som gir dekning for ubetalte felleskostnader.

Det er viktig å merke seg at det ikke er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Eierskap er i hovedsak begrenset til fysiske personer, og man kan kun eie én andel. Alle nye eiere må godkjennes av styret. Utleie (bruksoverlating) krever også styrets godkjenning og er underlagt visse vilkår, blant annet at eier må ha bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene før utleie kan godkjennes for inntil tre år.

Borettslaget har en IN-ordning som gir mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fra oktober 2025 ble det innført individuell måling og avregning av energikostnader (varme/varmtvann) basert på faktisk forbruk.

Det er verdt å merke seg at borettslagets forsikringspremie er høyere enn normalt på grunn av en omfattende skadehistorikk knyttet til vannlekkasjer. Styret har også inngått en avtale om deltavfallshåndtering med nabosameiet, noe som forventes å gi en årlig besparelse på ca. 60 000 kr.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 026 773,-pr. 27.01.2026

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

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

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207769347
Restsaldo: 21 597,20
Kapitalkostnader: 183,33
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207784427
Restsaldo: 1 005 175,73
Kapitalkostnader: 9 620,77
IN-avtale: Ja

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 189,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 2 077 455,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 434 699,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 565903

Tomt

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært sentral og attraktiv beliggenhet i populære Pilestredet Park. Pilestredet Park ble bygget på et 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 23.11.2007.

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

Leiligheten disponerer et eksternt tilleggsareal som i praksis har vært benyttet som del av boligen. Tegninger fra 2007 samsvarer med dagens situasjon og angir at arealet tilhører leiligheten. Det foreligger imidlertid ikke byggemeldte tegninger som formelt dokumenterer tilleggsarealet. Styreleder i borettslaget har opplyst at det etter hans vurdering fremstår tydelig at arealet tilhører leiligheten, men dette er ikke styrebehandlet og er således ikke formelt bindende for borettslaget.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. 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/

Byggesaker i området:

Pilestredet Park 18 - bruksendring av næringslokale til bevertning med uteservering.
Saksnummer: 202522226.

Zetlitz' gate 3 B - utbygging av loft
Saksnummer: 202518498.
Eksisterende tørkeloft med boder bruksendres og innlemmes i eksisterende, underliggende leilighet. Nytt

boareal på loft ligger i sin helhet over underliggende leilighet.

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.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 800,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet - kr. 5 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 000,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisninger er gratis) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (Selger har fra før) kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (Selger har fra før) kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport (Selger har fra før) kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 127 925,- 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 2. februar 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

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 15

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 491 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

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

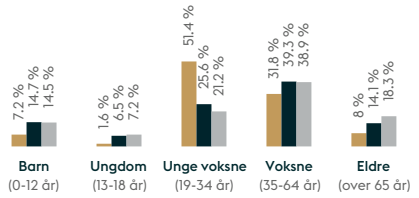
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	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
- Trikk

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PILESTREDET PARK 15, 0176 OSLO

Gnr: 208 Bnr: 948 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	06/10/2025
Utskriftsdato:	02/02/2026
Oppdragsnummer:	98379
Referansenr:	



MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med én ekstern bod i 3. etasje
Leiligheten ligger i 3. etasje og består i dag av en hoveddel med tre hemser, og en utleiedel over to etasjeplan i 3.- og 4. etasje/loft med en hems. Det gjøres oppmerksom at utleiedelen ikke er godkjent hos kommunen som rom for varig opphold eller for utleie.

Standard

Hoveddelen er normalt vedlikeholdt og holder normal standard. Utleiedelen bærer noe preg av alder og slitasje. Noe kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold bør påregnes.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: El-tilsyn, og utbedring av elektrisk anlegg. Byttet ut en stikkontakt fra u-jordet til jordet på utleiedel.
2023, i regi av borettslaget: Utbedring av feilkobling av gulvvarmeanlegg.

Følgende større oppgraderinger er ifølge tidligere salgsoppgave utført i den senere tid:

2021: Overflateoppussing av bad med mikrosement på gulv og vegger. Nytt utstyr for sanitærinstallasjoner i bad. Nye

gulvoverflater i hoveddel.
2006: Rehabilitering og ombygging av bygningen med etablering av leiligheter.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1915, og rehabilitert og ombygget i 2006, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Våtromsgulv (Bad (utleiedel) / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad (utleiedel) / 3. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad (utleiedel) / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad (utleiedel) / 3. etasje)
- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje (utleiedel))
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje (utleiedel))
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje (utleiedel))
- Våtromsgulv (Bad (utleiedel) / 3. etasje (utleiedel))
- Våtromsvegger (Bad (utleiedel) / 3. etasje (utleiedel))
- Fast inventar, generelt (Bad (utleiedel) / 3. etasje (utleiedel))
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad (utleiedel) / 3. etasje (utleiedel))
- Takkonstruksjon
- Trapper
- Innvendige dører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Tonje Røseth
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Tonje Røseth, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 208 Bnr: 948
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2183.6 m²
Hjemmelshaver:	Borettslaget Studio Pilestredet 2
Adresse:	Pilestredet park 15, 0176 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Borettslaget Studio Pilestredet 2
Organisasjonsnr:	988802670
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Tonje Røseth
Andelsnummer:	33

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Oppdatering av tilstandsrapport	02/02/2026		Oppdatering av tilstandsrapport etter avklaring rundt tilleggsarealer/utleiedel.		
Eier	06/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	08/10/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	06/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1915. Rehabilitert og ombygget i 2006

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	65	65	0
3. etasje (utleiedel)	15	15	0
Loft/4. etasje (utleiedel)	12	12	0
Sum bolig:	92	92	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Bad, Entré, Spisestue/kjøkken, Stue/soverom, Soverom	Ekstern bod
3. etasje (utleiedel)	Bad (utleiedel), Entré (utleiedel), Kjøkken (utleiedel)	
Loft/4. etasje (utleiedel)	Loftstue (utleiedel)	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
3. etasje	65	6	0	0
3. etasje (utleiedel)	15	0	0	0
Loft/4. etasje (utleiedel)	12	0	0	0
Sum bolig:	92	6	0	0
Sum BRA:	98			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
3. etasje	Bad, Entré, Spisestue/kjøkken, Stue/soverom, Soverom	Ekstern bod	
3. etasje (utleiedel)	Bad (utleiedel), Entré (utleiedel), Kjøkken (utleiedel)		
Loft/4. etasje (utleiedel)	Loftstue (utleiedel)		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftets gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 18 m². I tillegg er det tre hemser i hoveddel på hhv. ca. 5 m², ca. 6 m² og ca. 8 m² GUA, og en hems i utleiedel på ca. 13 m² GUA. Hemsene er ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde, og deler av loftet er ikke måleverdig areal på grunn av skråtak med delvis lav takhøyde, iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg tilknyttet forbruksvann og vannbåren varme.

Lovlighet

Beskrivelse:

Omkledningsrommet, samt utleiedelen i sin helhet, er i kommunale opplysninger byggesøkt og godkjent som bodarealer, og er ikke godkjent for varig opphold.

For at en utleiedel skal kunne benyttes uten å være søknadspliktig som egen boenhet, er det normalt et krav om intern adkomst mellom hoveddel og utleiedel. I dette tilfellet er det ikke intern adkomst mellom delene, og utleiedelen er derfor ikke godkjent slik den står i dag.

Utleiedelen er altså ikke godkjent for varig opphold eller utleie slik den fremstår i dag.

Det er krav om kommunal godkjenning for endring av bruk fra bodareal til oppholdsrom, samt for eventuell godkjenning av utleiedelen. Avklaring av forhold knyttet til andelsrett, tilleggsareal, bruksrett og eventuell bruksendring ligger utenfor bygningssakkyndiges/takstmannens oppdrag og må avklares av selger/megler før kjøp.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Takkonstruksjon og taktekking

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall fra 2006.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Det er innvendige kledde skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Det er derfor benyttet fuktindikator og utført stikkprøver på himlingsoverflater, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Takkonstruksjonen ligger under borettslagets ansvarsområde, men har i dette tilfellet særlig nær tilknytning til leilighetens utleiedel, og er derfor tilstandsvurdert i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det kun er foretatt undersøkelser av taket fra loftet i utleiedelen. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Hoveddel: Rettløps trapper i stålkonstruksjon med inntrinn i tre. Rekkverk i stål i trappene og på hemsene. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm på hemsene. Utleiedel: Rettløps trapp i trekonstruksjon med rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm på hems og ca. 85 cm i loft/4. etasje.
Tilstandsvurdering:	Trappene fører til hemser med ikke måleverdig areal. På bakgrunn av dagens bruk er trappene likevel vurdert, da enkelte avdekte forhold gir økt risiko for fall sammenlignet med dagens krav til trapper. Enkelte av trappene er svært bratte og smale. Ettersom trappene leder til ikke måleverdig areal, er dette kun en bemerkning og ikke et avvik fra gjeldende krav. Avvik fra krav til fallsikring: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det kun håndløper på en av sidene i trappene. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger mellom trinn være maks 0,10 m. I dette tilfellet er åpninger for store i trapp i utleiedel. Rekkverk i trapper i utleiedel er noe løse og bevegelige. Det mangler rekkverk i trapp mellom hems og loft/4. etasje i utleiedel. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndløpere skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. I dette tilfellet er enkelte av rekkverkene/håndløpere for lave. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, normal bruksslitasje og noe løse trappeneser. TG: 2

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005. Overlysvinduer/takvinduer i loft/4. etasje med tolags isolerglass, fra ombygningsår 2006/2006.	
Tilstandsvurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. Det er noe merker, slitasje og avflasset maling. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédører i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje, samt at dør til utleiedel har noe glippe/utetthet mot karm. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører. Skyvedør i frostet glass mellom stue og spisestue.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør til bad i utleiedel.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe fuktskader/svelling i bunn av dørblad, som har ført til oppsprekninger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal slitasje.	TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Hemser har etasjeskiller i stål- og trekonstruksjon.	
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue, spisestue/kjøkken og soverom i hoveddel, og i entré, kjøkken og loftstue i utleiedel. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod over bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Avløpsrør i plast.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. Det var ikke krav om dette ved rehabilitering, men det anbefales på generelt grunnlag for å minimere risiko for vannskader. Lekkasjevann i rør i rør systemer skal ledes til sluk. I dette tilfellet er det ikke vanntett avslutning på varerør i begge kjøkken, som gir risiko for at eventuelle lekkasjer kan renne ut i kjøkken og medføre vannskader. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i alle rom i hoveddel (ikke gulv i hems) og i entré, bad, kjøkken og loftstue i utleiedel. Anlegget er tilknyttet felles varmeanlegg. Fordelerskap er montert i omkledningsrom i hoveddel.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Hoveddel: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Utleiedel: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, samt lufttilførsel på hems. Ventilasjonsaggregat er montert i bod over bad i hoveddel.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet noe svakt/begrenset. Dette kan tyde på at ventilasjonsanlegget har behov for service. Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i begge kjøkken. Dette gir noe begrenset med avtrekk og luftsirkulasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, og alder på ventilasjonsanlegget. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré i hoveddel og utleiedel.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn, datert 10.06.2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byttet ut en stikkontakt fra u-jordet til jordet på utleiedel i 2025. Rehabiliteringsåret 2006 for øvrig.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet er det ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget.

TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovn i kjøkken i utleiedel.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Hoveddel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stålplate på to vegger over benkeskap. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Utleiedel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn, keramisk topp og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje, noe fuktskader/svelling, noe skjevheter på fronter og noe slakke hengsler/lukkemeknismer, samt manglende deler av dør på stekeovn og noe sprekker på front på kjøl/frys i utleiedel.

Ved kjøkkenarmatur i utleiedel, er det også fuktskader som har medført at selve armaturet sitter skjevt og noe løst, og det er fuktskader på vegg under kummen. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt under befaringen, men det kan foreligge skjulte skader.

TG: 2

Innvendige overflater

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

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Hoveddel: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Gulvbord på hemser.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje, samt noe knirk ved normal gange. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Utleiedel: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av merker, slitasje, noe sprekkdannelser og noe fuktskader/svelling, samt noe knirk ved normal gange. Skjøter er også lagt for nært hverandre, som gir økt risiko for sprekkdannelser og knirk. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker, slitasje og ujevnheter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater, og pusset og malte overflater. Himlingshøyder: Hoveddel: ca. 3,42 m målt i entré. ca. 3,62 m målt i soverom. ca. 3,60 m målt i spisestue og stue. ca. 1,90 m målt under hems i soverom og stue/omkledningsrom. ca. 2,05 m målt under hems ved kjøkken. ca. 1,65 m målt på hems i soverom. ca. 1,47 m målt på hems over kjøkken. ca. 1,60 m målt på hems i stue. Utleiedel: ca. 3,64 m målt i kjøkken. ca. 2,09 m målt i entré/under hems. ca. 1,31 og 1,47 m målt på hems (to nivåer på gulv). Skråhimling i loft/4. etasje, med høyde ca. 0,65-3,69 m.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje, samt stedvis noe sprekkdannelser og avflasset maling. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Hoveddel: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré og på hems i soverom. Garderobeløsning med stang og hyller i omkledningsrom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er etablert i 2006, men ble ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp med mikrosement på gulv og vegger, samt nytt sanitærutstyr i 2021.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Mikrosement. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er noe merker og misfarging, samt noe rissdannelser rundt sluk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Mikrosement.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er noe merker og misfarging, og noe ufagmessig utførelse rundt rørgjennomføring fra vaskemaskin.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant. Hyller i tre over vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette gir risiko for at evt. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot naboleilighet og fellesareal, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad (utleiedel), 3. etasje (utleiedel)

Beskrivelse: Badet er etablert i 2006.

Våtromsgulv – Bad (utleiedel), 3. etasje (utleiedel)

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert ikke tilfredsstillende. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i deler av dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det kun ca. 10 mm, som gir økt risiko for at overflatevann i badet kan renne ut og medføre vannskader.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, og noe manglende fug rundt sluk. Enkelte fliser har noe sprekkdannelser, hakk og avskalling.

Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak til hulromslyd kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i få fliser, og i kun mindre deler av flisene. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad (utleiedel), 3. etasje (utleiedel)

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.

Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak til hulromslyd kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i få fliser, og i kun mindre deler av flisene. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad (utleiedel), 3. etasje (utleiedel)

Beskrivelse:	Malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er noe riss- og sprekkdannelser i skjøter, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad (utleiedel), 3. etasje (utleiedel)

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av fuktskader/svelling i benkeskap, alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (utleiedel), 3. etasje (utleiedel)

Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad (utleiedel), 3. etasje (utleiedel)

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot naboleilighet og fellesareal, hvor det ikke er egnet for hulltaking.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Røseth, Tonje	9578-5997-4-551763	2026-01-26 20:33:28

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
26. jan. 2026

Oppdragsnummer
5-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet Park 15, 0176 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Tonje Røseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Mikrosement AS Beskrivelse av arbeidet: Bad i leiligheten er fra 2006, men ble pusset opp med mikrosement på gulv og vegger i 2021. Diskstørrelser, toalett, innredning og blandebatterier er alle fra 2021.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: O.Stabell A.S Beskrivelse av arbeidet: Byttet en kontakt fra u-jordet- til jordet- på praktikantdelens kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Praktikantdel på 29m2 pluss 13kvm hems tilhørende andelsbolig. Det foreligger ikke formell godkjenning for varig opphold av kommunen, men Styret har gitt godkjenning til at utleie er tillatt for inntil 3 år, dersom eier selv har bebodd boligen i minst ett år av de to siste årene. Selger leier nå ut praktikantdelen for kr. 18.000 per måned inkludert strøm. Se borettslagsloven og vedtekter. Det kreves samtykke fra styret.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Samme som over

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Standard tilstandrapport er vedlagt i prospektet

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0029/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Røseth, Tonje	**2026-01-26**

Identifikasjon

bankID Røseth, Tonje

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Pilestredet park 15
Postnr	0176
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	33 / 33
Gnr.	208
Bnr.	948
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1322807
Dato	11.10.2021



Innmeldt av	Jørgen Horn

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Hvis Forkjøpsrett skal opprettholdes, Dobbeltklikk.

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Valgkomiteen og dens oppgaver

9-1 Valgkomiteen

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

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

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

9-2 Valgkomiteens oppgaver

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

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

(3) Valgkomiteen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 Møterett

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2
Vedtatt på generalforsamling 18. juni 2007, endret på generalforsamling 30.04.2021.

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

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

ANSVAR - OMFANG

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

HOVEDINNGANGER, TRAPPER OG GANGER

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

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

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER

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

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

DYREHOLD

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

RENHOLD AV FELLESAREALER

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

FASADE

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

KILDESORTERING - AVFALL

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

Oppbevar ikke restavfall på balkongen eller i oppgangen.

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

RO OG ORDEN

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

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

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

EGNE BALKONGER/TERRASSER/FORHAGE

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

BOD

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

SYKKELBOD

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

DUGNAD

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

PLIKTER - MISLIGHOLD

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

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

Borettslaget Studio Pilestredet 2

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0029/26 . Vår ref.: 5654-1-33 Dato: 27.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Studio Pilestredet 2
Organisasjonsnr:	988802670
Andelseier:	Røseth, Tonje
Medeier:	
Leilighetsnummer:	33
Adresse:	Pilestredet Park 15, 0176 OSLO
Andelsnummer:	33
Gnr.	208
Bnr.	948
Borettsinnskudd:	Kr. 478 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565903.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning (oppstart 01.10.2025). Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard og hente ut informasjon om ditt forbruk.
Enkelte andelseiere har garasjeplass i Pilestredet Garasjelag AS. Dette er et eget garasjelag som ligger under gårdsplassen. Halvårlige fellesutgifter er kr 1.700,-. Det må sendes særskilt melding til forretningsfører dersom garasjen selges sammen med boligen. Vi forutsetter at megler innhenter transportfullmakt fra selger. Det påløper gebyr ""Garasjer, inkl. dokumentbehandling"" i hht. prisliste til forretningsfører ved overdragelse av garasjen, samt kr. 1 025,- (per 2022) til Pilestredet Garasjelag AS for arbeid med opprettelse og inngåelse av leieavtale. Boligsselskapet har avregning hos EcoGuard, avtalen gjelder fra 01.10.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207769347
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	1 532 774,00

Innfrielsesdato:	30.10.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207784427
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	10 479 861,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036
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: 14 091,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820778442; IN lån 1 - Akonto renter	4 373,20	
Lån nr: 9820778442; IN lån 1 - Akonto avdrag	6 052,90	
Felleskostnader	3 466,00	
Hybridfiber Telia	199,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	572,-
Fradragsberettigede kostnader:	60 049,-
Annen formue:	18 189,-
Gjeld:	1 032 742,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207769347
Restsaldo:	21 597,20
Kapitalkostnader:	183,33
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207784427
Restsaldo:	1 005 175,73
Kapitalkostnader:	9 620,77
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 026 772,93,-, pr. dags dato.

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

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

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

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon: 22 86 83 08.

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Torbjørn Ekholm, e-post:studiopilestredet2@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5654
BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2025-2026

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til honorar til styret 2025–2026

Fra borettslagets vedtekter paragraf 8-1:

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

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

Forslag til honorar til styret

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

Presentasjon av innstillingen til valgkomiteen

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

Valgkomiteens vedtak

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

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

Sak 7
Utredning forkjøpsrett for eksisterende andelseiere

Forslag fremmet av:
Gisle Osaland Larsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2024–2025

Valgkomiteens medlemmer:

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

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

Rekkefølgen for varamedlemmer er rangert.

Roller og kandidater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5654 STUDIO PILESTREDET 2 BRL.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 26.02.2025
Styret i Borettslaget Studio Pilestredet 2

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

Christian Frederik Torp /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 181 320.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

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

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**-156 510**

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

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene er **kr 4 413 736.**

Driftskostnadene er **kr 2 420 249.**

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

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ENJN-WM508-BPSE8-ATH17-AUBXK-Q71ZC

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ENJN-WM508-BP5E8-ATH17-AUBXK-Q71ZC

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 5654 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

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 BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Minda Grodås Christiansen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer for 2025-2026

Fremmet av: Valgkomiteen

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

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

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

Forslag til honorar til styret

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

Presentasjon av innstillingen til valgkomiteen

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

Valgkomiteens vedtak

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

Forslag til vedtak:

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

✓ **Vedtatt.**

7. Utredning forkjøpsrett for eksisterende andelseiere

Fremmet av: Gisle Osaland Larsen

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2024–2025

Valgkomiteens medlemmer:

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

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

Rekkefølgen for varamedlemmer er rangert.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Torbjørn Pettersen

Følgende stilte til valg:
Torbjørn Pettersen

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Andreassen
Ola Stene-Johansen

Følgende stilte til valg:
Petter Andreassen
Ola Stene-Johansen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Norunn Torheim

Følgende stilte til valg:
Norunn Torheim

Varamedlem (1 år)

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

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

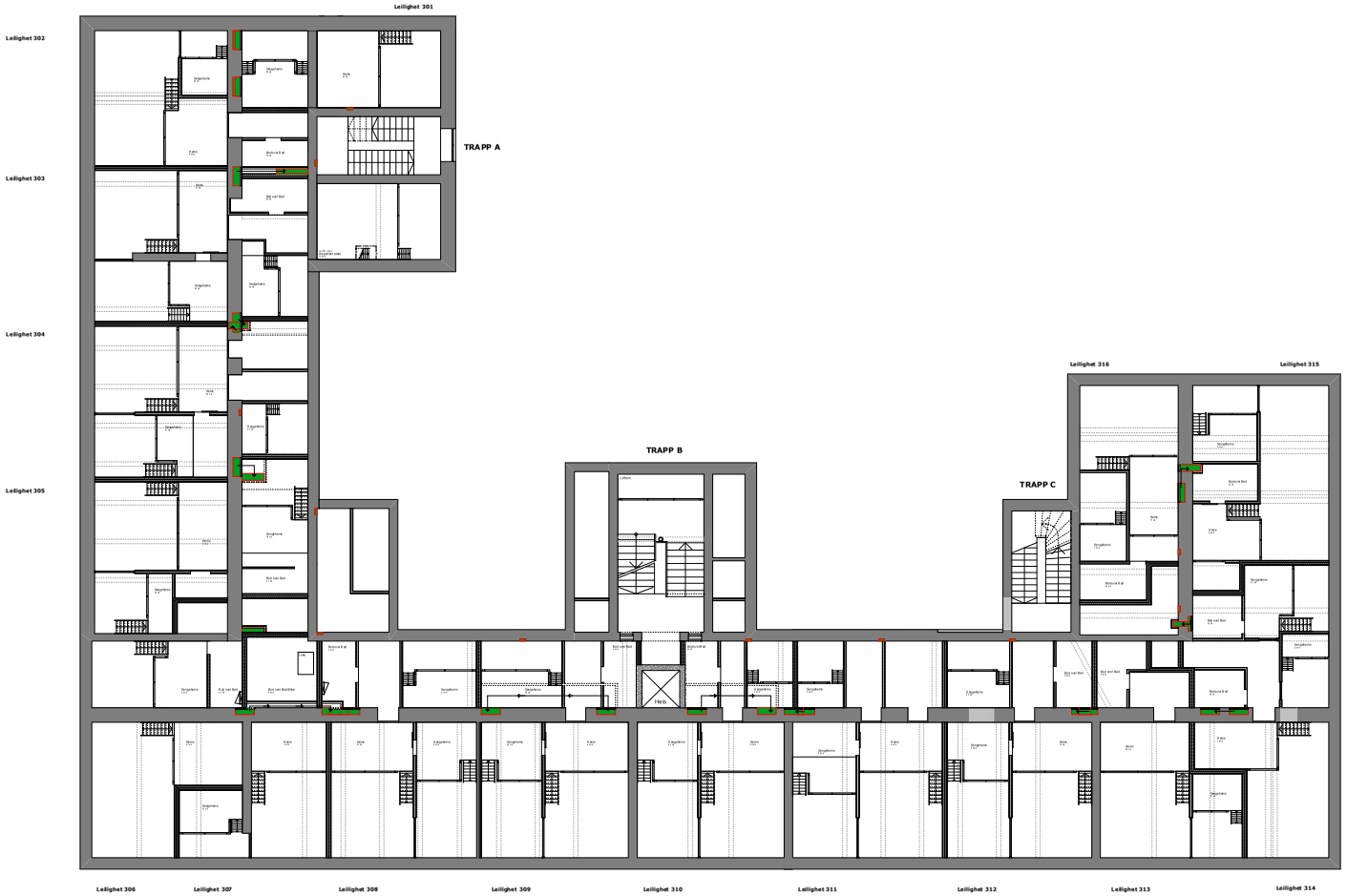
Valgkomite (1 år)

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

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

Transaksjon 09222115557547710263 Signert RKP, MGC, MP, EA

Tegnestatus:	Tegnnr:	Rev:
AS-Built tegninger	A-308	



M 1:100

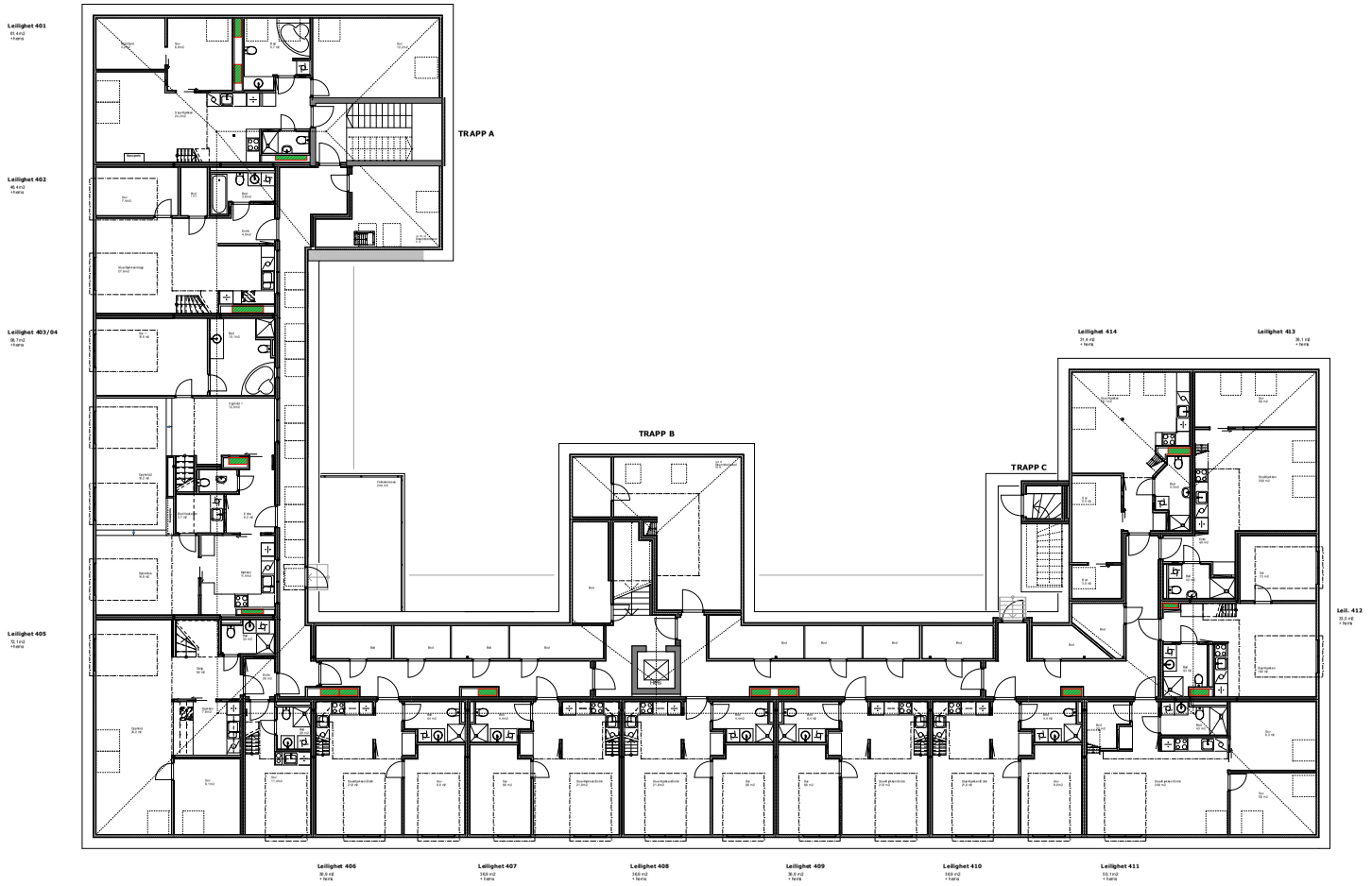
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Prosj.nr:	Adresse:	Kn.nr./Bnr.:	
2007 005	Filmarmsgate 23-27	209/ 536	TP
Prosjekt:			Sakshh.
Pilestredet Park: Øyeklinikken Bruksendring			HK
			HK
Tegning:			
AS-Built tegninger			24.10.2007 Rig: ARK
Plan 3. Etasje HEMS			A-308 Rev.
			Målestokk: 1:100 Papirformat: mm

TH	Pilestredet Park Klassisk AS
ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS

SØRLIGGATA 8A 0271 OSLO TLF:23 24 45 00 FAX:22 68 01 22 WWW.ENERHAUGEN.COM

Tegnetittel:	Tegnnr:	Rev:
AS-Built tegninger	A-309	



M 1:100

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

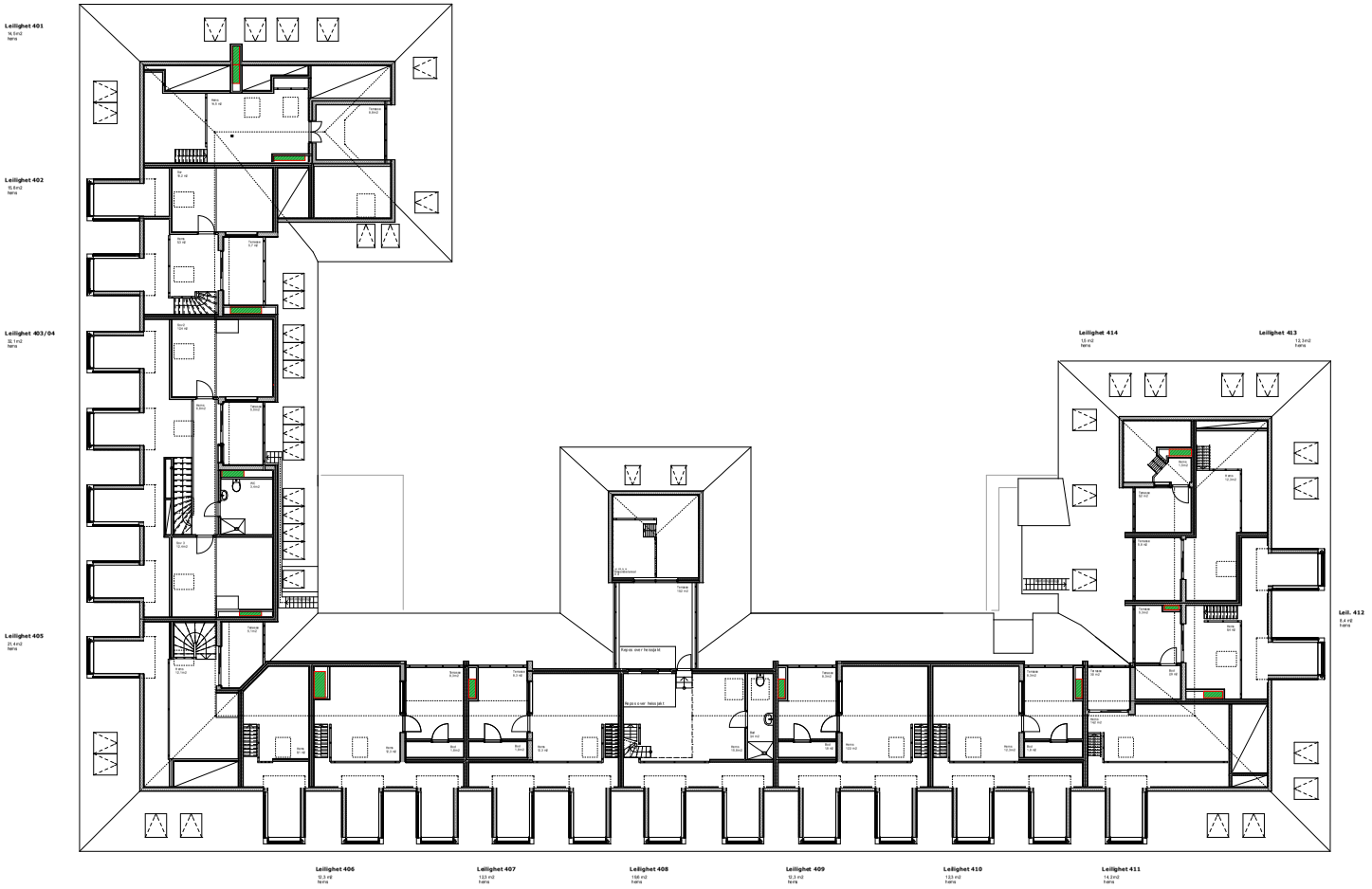
Prosj.nr:	Adresse:	Kto / Bnr:	
2007 05	Pilestredet 23-27	209/ 536	TP
Prosjekt:			Sakshh.
Pilestredet Park: Øyeklinikken Bruksendring			HK
			HK
Tegning:			
AS-Built tegninger			24.10.2007 Rig. ARK
Plan 4. Etasje (Loft)			A-309 No.
			Målestokk: 1:100 Papirformat: mm

TH	Pilestredet Park Klassisk AS
ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS

SØRLIGATA 9A 0577 OSLO TLF 23 24 45 00 FAX 22 68 01 22 WWW.ENERHAUGEN.COM

Tegnetittel:	Tegn.nr:	Rev:
AS-Built tegninger	A-310	

M 1:100

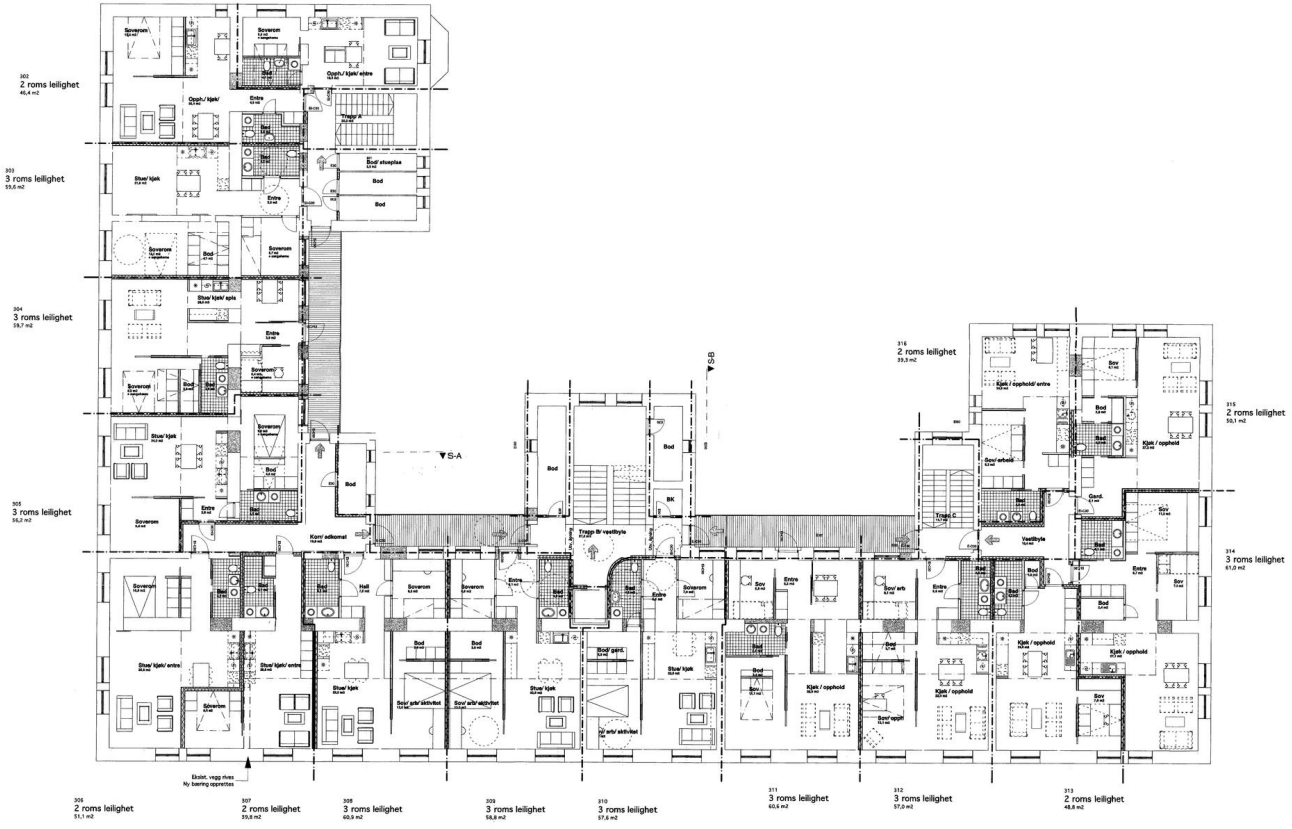


Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Prosj.nr:	Adresse:	Gnr / Bnr:	
2007 005	Pilestredet 23-27	209/ 536	TP
Prosjekt:			Sakshh.
Pilestredet Park: Øyeklinikken Bruksendring			HK
			HK
Tegning:			
AS-Built tegninger			24.10.2007 Rig. ARK
Plan 4. Etasje HEMS (Loft)			A-310 No.
			Målestokk: 1:100 Papirformat: mm

TH	Pilestredet Park Klassisk AS
ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS

SØRLIGATA 9A 0577 OSLO TLF:23 24 45 00 FAX:22 68 01 22 WWW.ENERHAUGEN.COM



BYGGEMELDING | A-

4

NY SITUASJON

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Sakbeh.	Kontr.	Godkj.

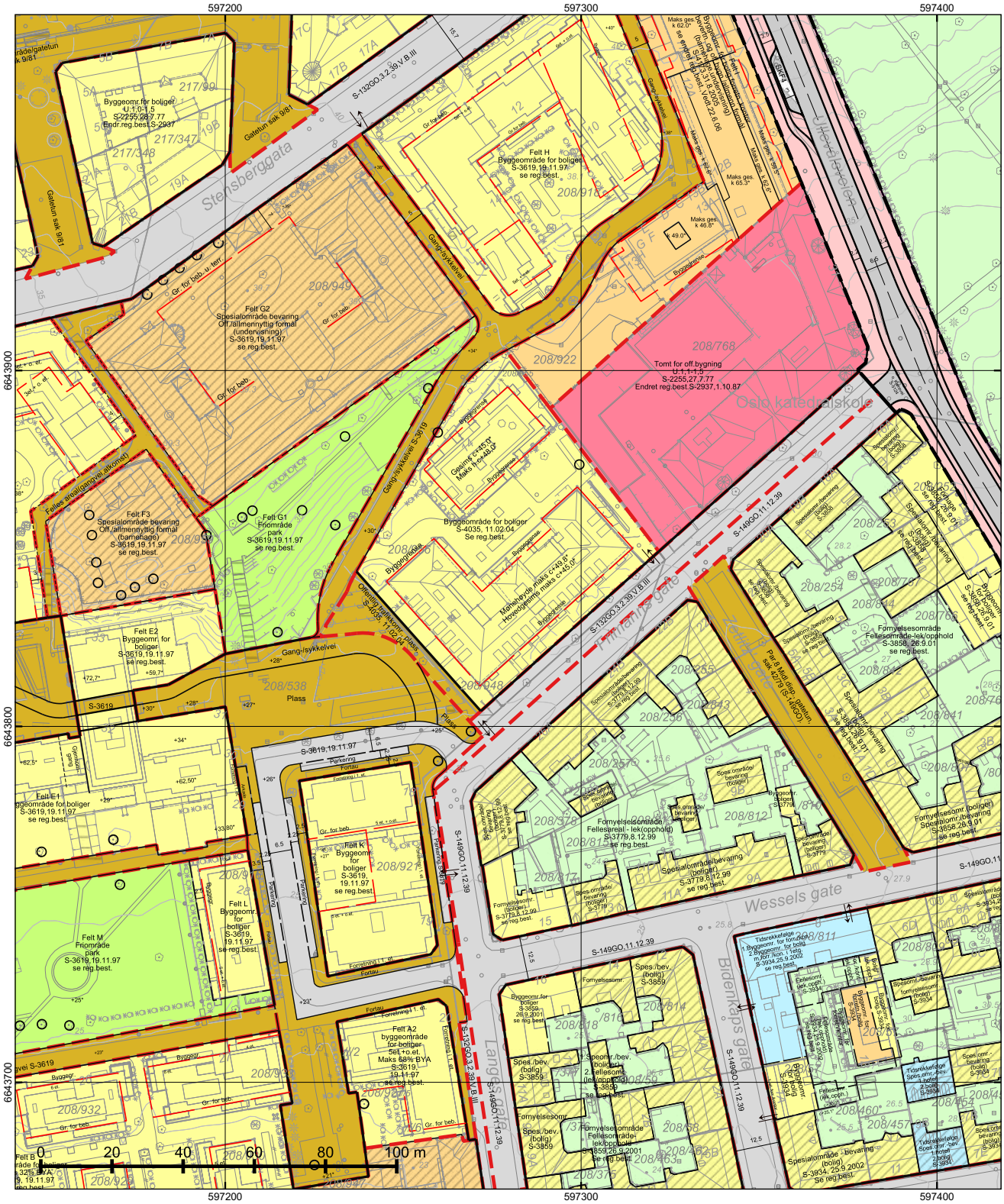
Tiltakshaver: SENTRUM EIENDOMSUTVIKLING AS

PILESTREDET P J/
ØYEKL. BRUKSENDRING
Plan 3. etg.

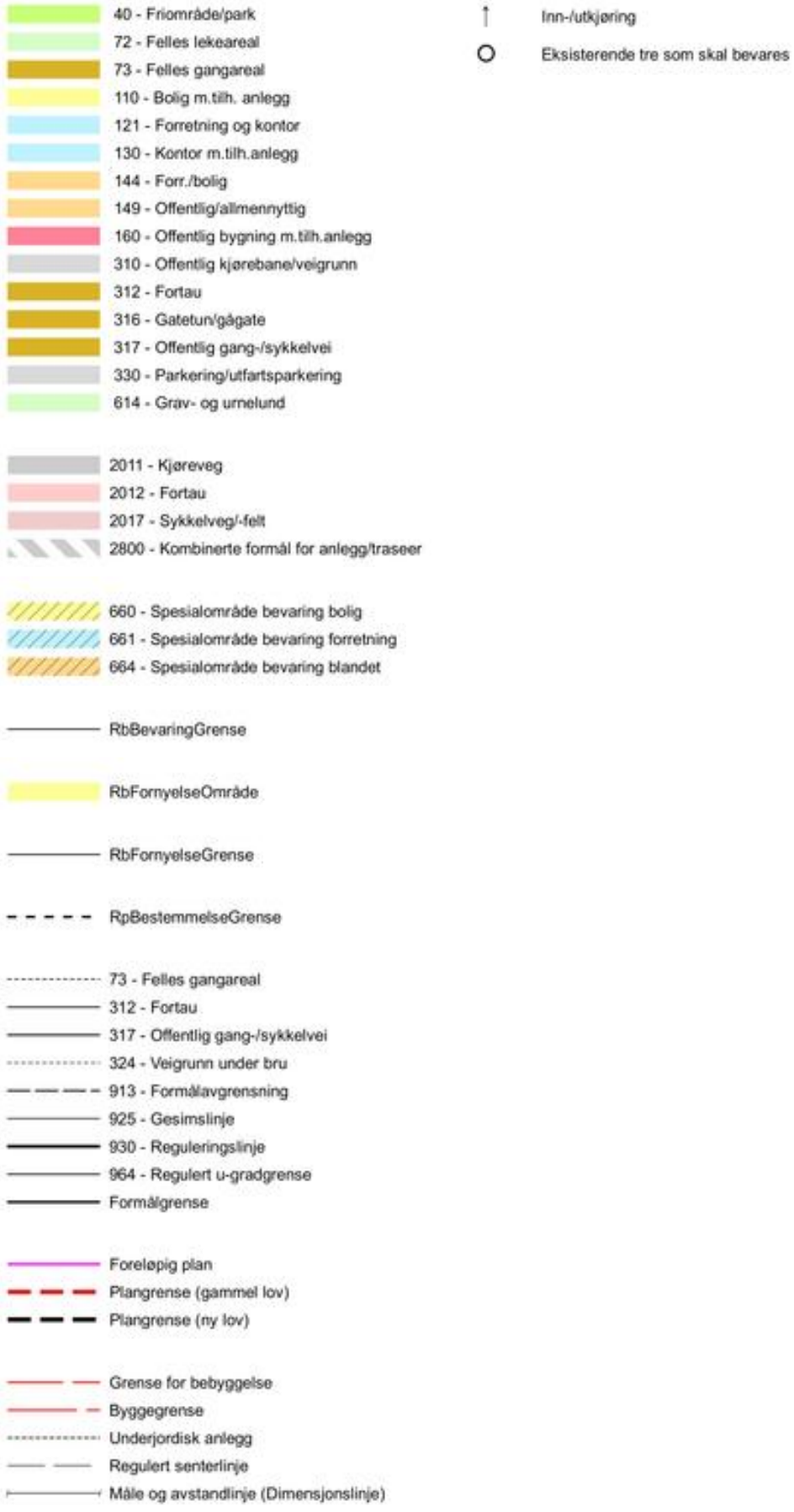
Målestokk	1 : 100
Måleenhet	mm
Dato	27 08 04
Tegn.	ESH/AB
Sakbeh.	
Kontr.	
Godkj.	
Endr. for:	Endr. av:
Prosj.nr./	2004.012
Fag:	ARK
Tegn.nr./	A114
Rev.	
Dok.nr./	M22
Arkiv nr./	

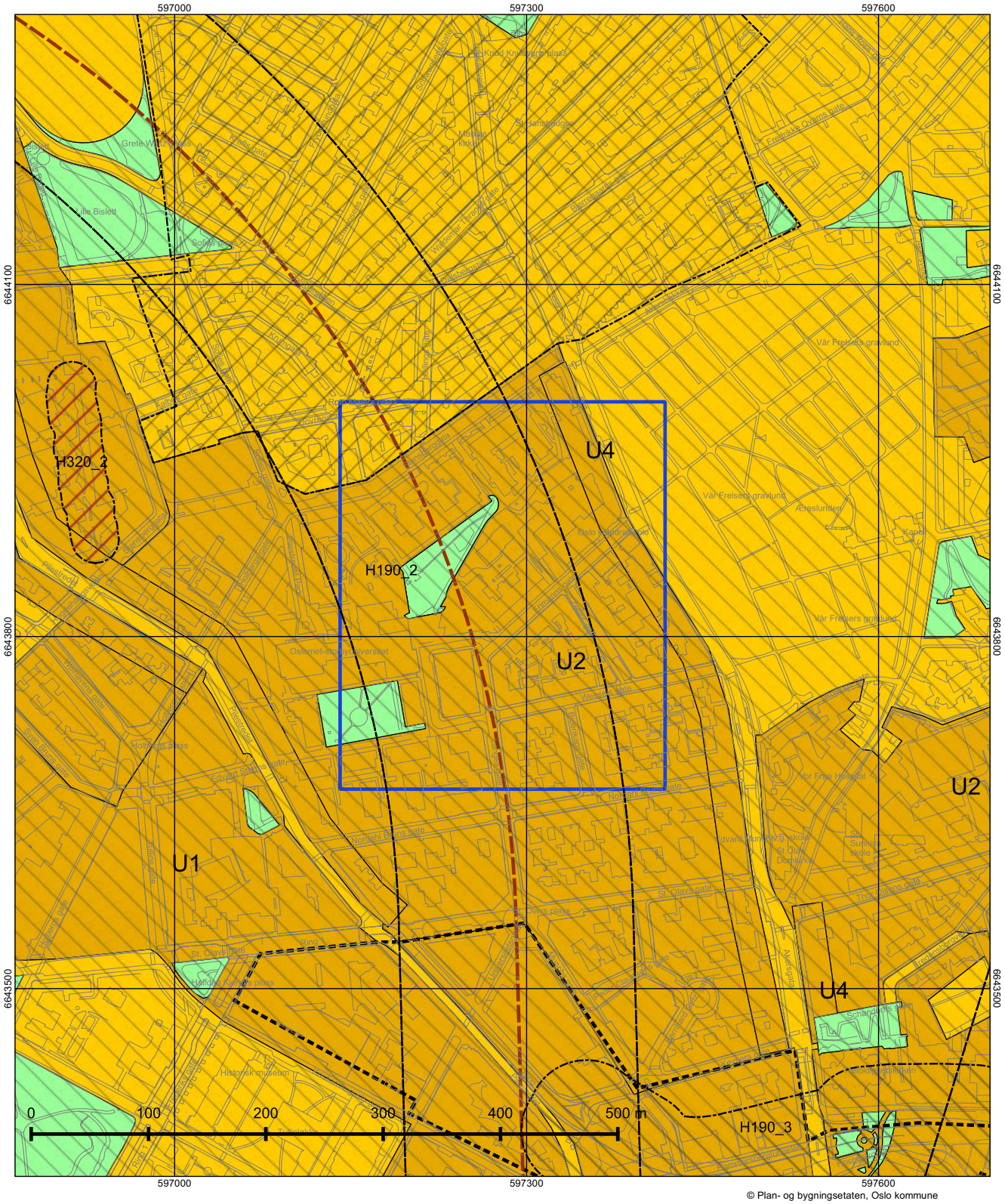
ARK

Enerhaugen Arkitektkontor AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
Sørligt. 8B 0577 OSLO
Tlf.: 23244500 Fax: 22680122
E-post: post@enerhaugen.com


597200
597300
597400
6643900
6643800
6643700
Stensberggata
Wessels gate
Bjørnstjerne Bjørnsons gate
Bidenkapps gate
Langgata
Oslo katedralskole
Tomt for off.bygning
U.1.0-1.5
S-2255,27.7.77
Endret reg.best.S-2937,1.10.87
Felt H
Byggeområde for boliger
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Felt G2
Spesialområde bevaring
Off./allmennyttig formål
(undervisning)
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Felt G1
Frområde
park
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Felt F3
Spesialområde bevaring
Off./allmennyttig formål
(barnehage)
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Felt E2
Byggeområde for
boliger
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Felt E1
Byggeområde for boliger
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Felt K
Byggeområde
for
boliger
S-3619,
19.11.97
se reg.best.
Felt L
Byggeområde
for
boliger
S-3619,
19.11.97
se reg.best.
Felt M
Frområde
park
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Felt A2
byggeområde
for boliger
5et.+o.et.
Maks 68% BYA
S-3619
19.11.97
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4035, 11.02.04
Se reg.best.
Fornyelsesområde
Fellesområde-lek/opphold
S-3858, 26.9.01
se reg.best.
Spesialområde bevaring
(bolig)
S-3934, 25.9.2002
Se reg.best.
Fornyelsesområde
Fellesareal - lek(opphold)
S-3779,8.12.99
se reg.best.
Spesialområde bevaring
(boliger)
S-3779
Spesialområde bevaring
(bolig)
S-3858
Spes./bev.
(bolig)
S-3859
Fornyelsesområde
Fellesområde-
lek/opphold
S-3858,26.9.2001
se reg.best.
Spesialområde - bevaring
(bolig)
S-3934, 25.9.2002
Se reg.best.
Tidsrekkefølge
1.Byggeområde for boliger
2.Byggeområde for bolig
m.forr.kiosk - 1 etg.
S-3934,25.9.2002
se reg.best.
Felles areal(gang/sykkelvei,alkomsh)
Gang-/sykkelvei
Gang-/sykkelvei S-3619
Gang-/sykkelvei S-4035
Gang-/sykkelvei S-3619
Gang-/sykkelvei
Gang-/sykkelvei
Gang-/sykkelvei

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148227/86520323
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKNR: 614.287
08 DES. 2006
STATENS KARTVERK

Side 1 av 2

Saksnr.:200601874

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 208/922, 948, 955, 956 og 508/16

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 508 bnr. 16 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (atkomstrampe til garasjeanlegg) fra Frimanns gate over gnr. 208 bnr. 956 som vist med blå farge på kart.

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 208 bnr. 922 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (atkomstrampe til garasjeanlegg) fra Frimanns gate over gnr. 208 bnr. 956 som vist med blå farge på kart og kjørbar atkomstvei gjennom gnr. 508 bnr. 16 (garasjeanlegg) som vist med rød farge på kart.

3. FELLESAREAL - UNDERJORDISK GARASJEANLEGG:
   Gnr. 508 bnr. 16 skal være til felles bruk for gnr. 208 bnr. 948 og gnr. 208 bnr. 955.
   Parkering for bil:
   Gnr. 208 bnr. 948 skal ha bruksrett til 35 garasjeplasser på gnr. 508 bnr. 16.
   Gnr. 208 bnr. 955 skal ha bruksrett til 28 garasjeplasser på gnr. 508 bnr. 16.
   Boder:
   Gnr. 208 bnr. 955 skal ha bruksrett til 48 boder på gnr. 508 bnr. 16.

4. FELLESAREAL - GÅRDSROM:
   Gnr. 208 bnr. 956 skal være til felles bruk for gnr. 208 bnr. 948 og gnr. 208 bnr. 955.

5. SYKKELPLASSER:
   Gnr. 208 bnr. 955 skal ha bruksrett til 28 sykkelplasser i eget fellesrom for sykler på gnr. 208 bnr. 948.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 208 bnr. 948, gnr. 208 bnr. 955, gnr. 208 bnr. 956 og gnr. 508 bnr. 16 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 208 bnr. 948 og gnr. 208 bnr. 955 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 208 bnr. 956 (grunneier) frem til hovedledninger i Frimanns gate.

   Grunneieren gir ledningseierne fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 208 bnr 948 og gnr. 208 bnr. 955 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Frimanns gate gjennom fellesareal gnr. 208 bnr. 956 frem til eiendommene.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Doknr: 614287 Tinglyst: 08.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
208	948, 955, 956
508	16

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

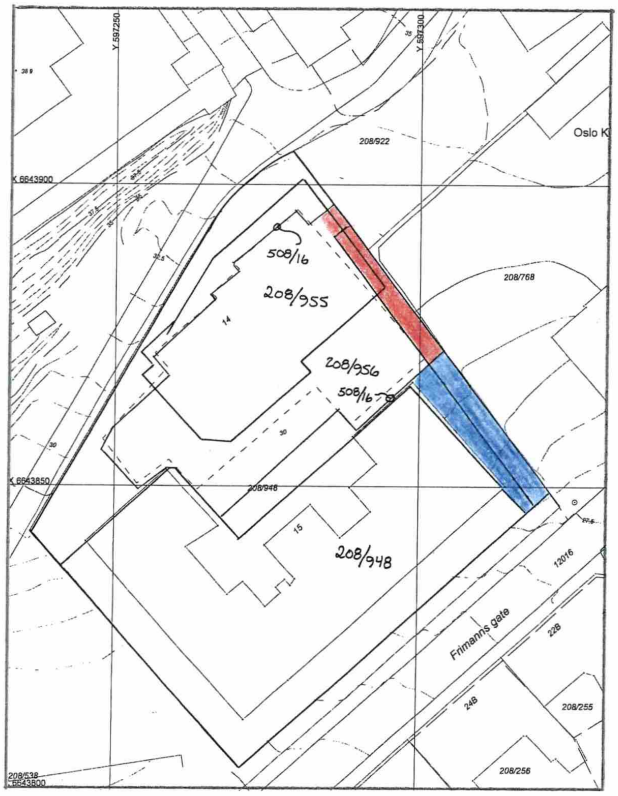
208/948 & BORETTSLAGET PILESTREDET 2 org. 988 802 670

For eiend.
208/~~948~~,955,956
508/16:

Oslo 27.10.06 i.h.t.fl. 971278374

Sted Dato Statsbygg org.nr. 9 siffer
Hjemmelshaver

Ole Løken
ADVOKAT



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKNR: 614197
08 DES. 2006
STATENS KARTVERK

MÅLEBREV

Gårdsnummer: 508 Bruksnummer: 16 Saksnr. : 200601874-33

Den 23. oktober 2006 ble det holdt kart- og delingsforretning over et underjordisk volum av gnr. 208 bnr. 948 med grunnflate 1428 m² som er gitt gnr. 508 bnr. 16.

Representasjonspunkt - EUREF89 Sone 32 :
X = 6643871 Y = 597276 Z = 25

Grunnflate:
1428 m^2

Rekvirent :
Advokat Ole Løken

Målebrevet er utarbeidet av :
Erik Bjørnstad

Doknr: 614197 Tinglyst: 08.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Volumets grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Volumet er begrenset oppad i variabel høyde til kote 30.5, og nedad til kote 24.5.

Målebrevet er utarbeidet i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Avdeling for områdeutvikling, Områdeplaner 3, Målebrev/Re, 26. oktober 2006.

for Rune Breivik
fung. avdelingsenhetsleder

Erik Bjørnstad
saksbehandler

Gnr	Bnr	Festenr
508	16	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 6643871 Y 597276 Z 25

Jnr: 200601874-33

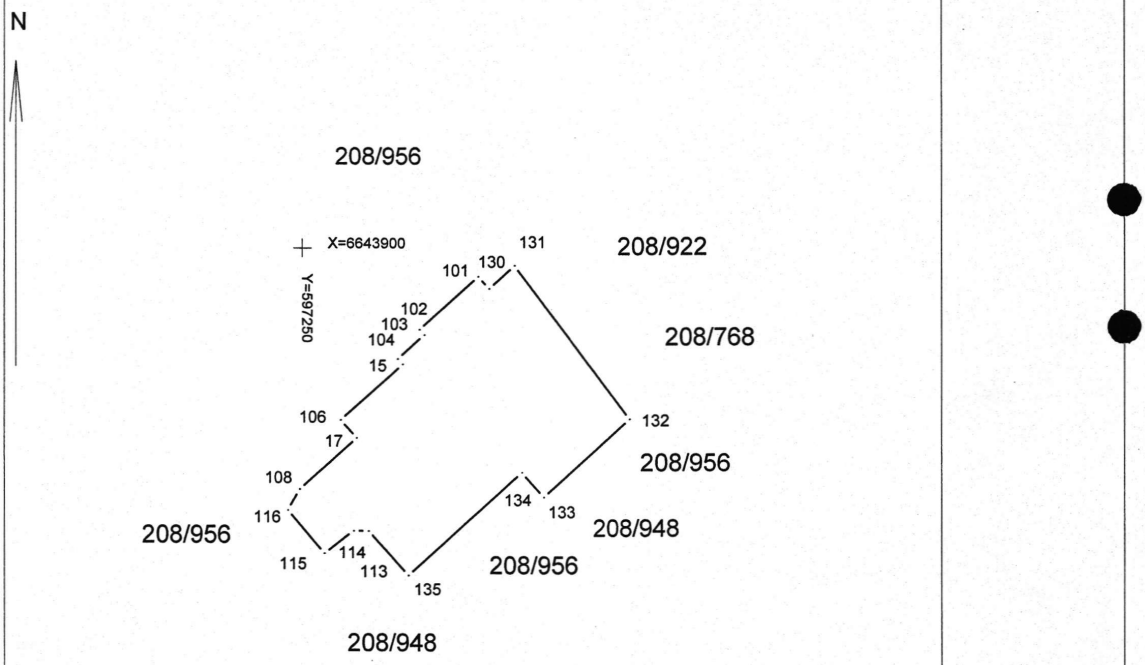
Kartblad:

Landsnett: X EUREF89 sone 32

Målebrev nr:

Målestokk: 1:1000

Areal: 1428 M²



Punkt	X-koord	Y-koord	Side	Radius
131	6643897.15	597285.29	31.93	
132	6643871.72	597304.60	19.36	
133	6643858.76	597290.22	5.50	
134	6643862.84	597286.54	25.44	
135	6643845.81	597267.64	9.87	
113	6643853.14	597261.03	2.45	
114	6643853.17	597258.58	6.12	
115	6643849.45	597253.72	9.35	
116	6643856.56	597247.65	3.97	
108	6643860.01	597249.61	12.78	
17	6643868.57	597259.10	4.00	
106	6643871.54	597256.42	13.80	
15	6643880.77	597266.67	1.20	
104	6643881.66	597265.87	5.90	
103	6643885.61	597270.25	1.20	
102	6643886.50	597269.45	13.20	
101	6643895.34	597279.25	2.70	
130	6643893.33	597281.06	5.70	

Oslo kommune

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKNR: 572 127
21 NOV. 2006
STATENS KARTVERK

MÅLEBREV

Gårdsnummer: 208 Bruksnummer: 955

Saksnr. : 200601874-31

Representasjonspunkt – EUREF89 Sone 32 :
X = 6643880 Y = 597274 Z = 30

Areal:
823 m^2

Ovennevnte eiendom er framålt ved kart- og delingsforretning over parsell av

Gårdsnummer: 208 Bruksnummer: 948

Dato for forretningen:
23. oktober 2006

Rekvirent :
Advokat Ole Løken

Bestyrer :
Erik Bjørnstad

Doknr: 572127 Tinglyst: 21.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.
Under eiendommen ligger et underjordisk volum med gnr. 508 bnr. 16.

Forretningen er avholdt i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Avdeling for områdeutvikling, Områdeplaner 3, Målebrev/Re, 26. oktober 2006.

for Rune Breivik
fung. avdelingsenhetsleder

Erik Bjørnstad
saksbehandler

Gnr	Bnr	Festenr
208	955	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 6643880 Y 597274 Z 30

Jnr
200601874-31

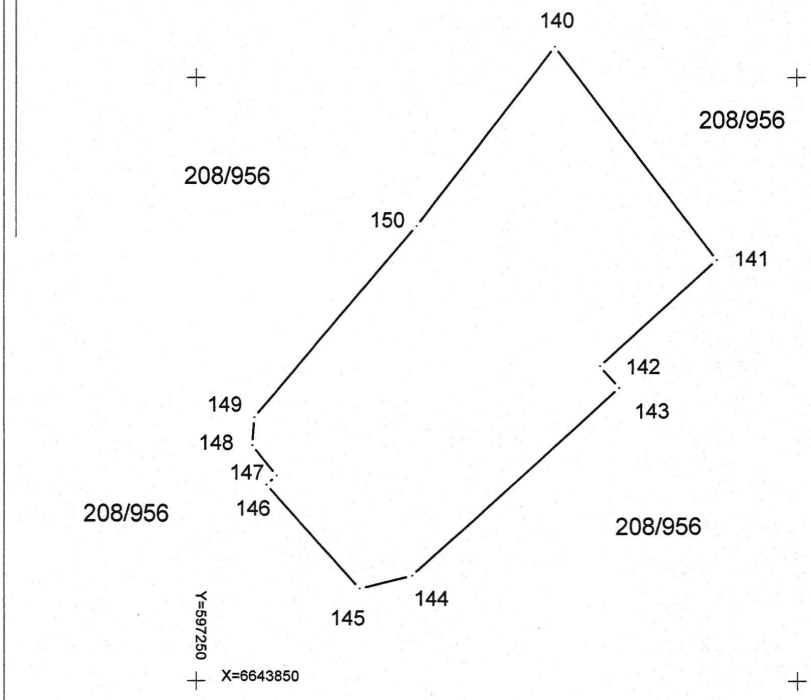
Kartblad

Landsnett
X EUREF89 sone 32

Målebrev nr

Målestokk
1:500

Areal
823 M²



Punkt	X-koord	Y-koord	Side	Radius
140	6643902.63	597279.87	22.27	
141	6643884.89	597293.34	13.07	
142	6643876.14	597283.64	2.40	
143	6643874.36	597285.24	23.29	
144	6643858.77	597267.94	4.47	
145	6643857.68	597263.60	11.60	
146	6643866.29	597255.83	1.12	
147	6643867.04	597256.67	3.21	
148	6643869.55	597254.67	2.32	
149	6643871.87	597254.85	20.83	
150	6643887.77	597268.31	18.83	

Oslo kommune

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR.: 64819
30 SEPT 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.: 200411239

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 208/538, 918, 922, ~~X1~~ 948

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 208 bnr. 922 skal ha bruksrett til kjørbar underjordisk atkomstvei fra Frimanns gate over gnr. 208 bnr. ~~X1~~ 948 langs denne eiendoms nordøstre grense.

2. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 208 bnr. 538, 918 og 922 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 208 bnr. ~~X1~~ 948 (grunneier) frem til hovedledninger i Frimanns gate.
   Gnr. 208 bnr. ~~X1~~ 948 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 208 bnr. 538 (grunneier) frem til hovedledninger i Frimanns gate.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen

Gårdsnummer	Bruksnummer
208	~~X1~~ 948, 538

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter: 948

For eiend. 208/~~X1~~ 948,538:

Oslo 6/4-05 — Statsbygg Hjemmelshaver — BRYNJULV O. SJØTVEIT

STATSBYGG

Fradelte parseller:

Gnr. 208 bnr. X1 = Gnr. 208 bnr. 948

Doknr: 64819 Tinglyst: 30.09.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten, den 27/9-2005

saksbehandler

sidemannskontroll

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Charlotte Koppervik
PILESTREDET PARK 15

Dato: 06.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520323
8795010

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 948

Vi viser til bestilling av 20251006 for PILESTREDET PARK 15.

GNR. 208 BNR. 948

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.09.2005.

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

2184 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

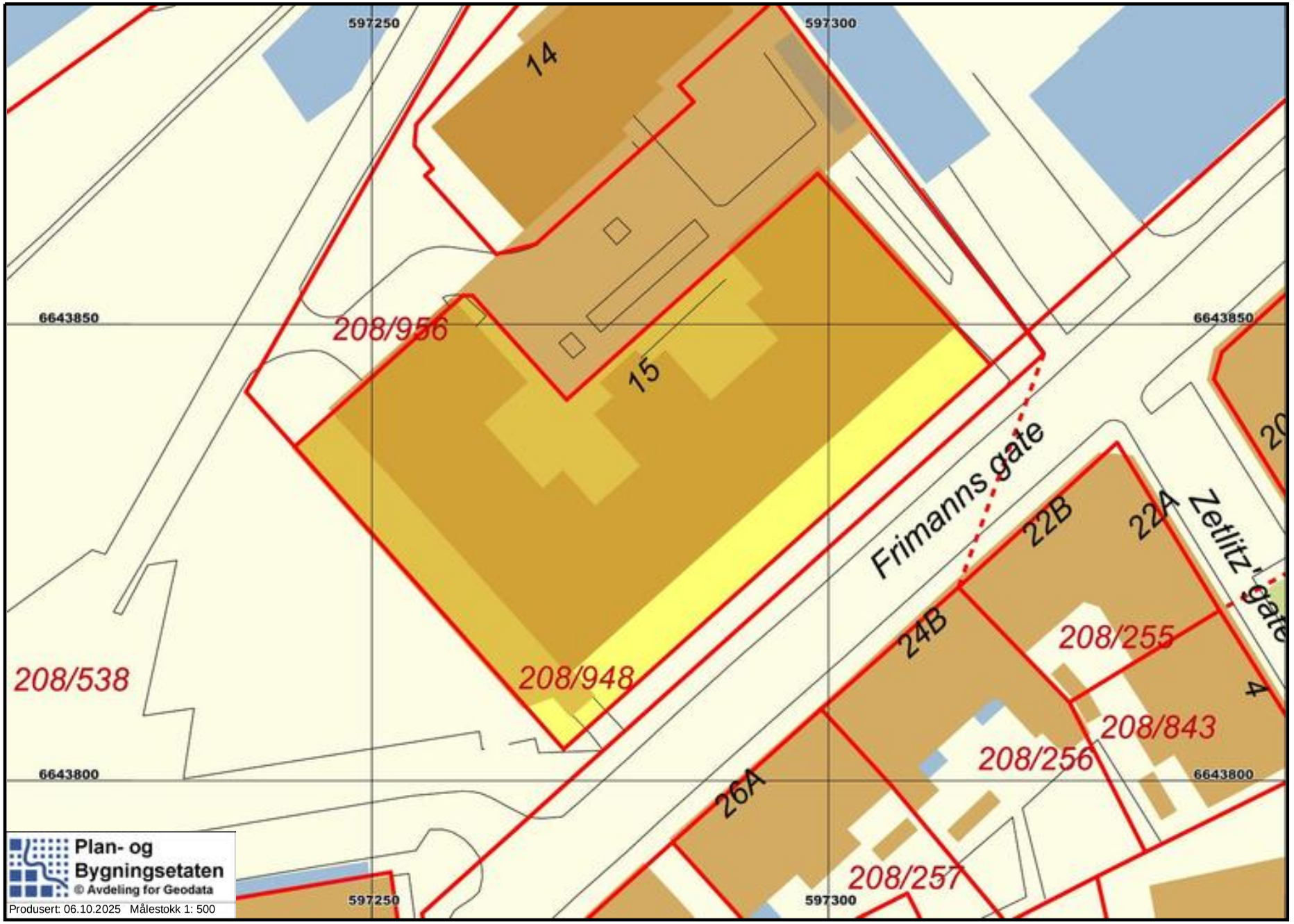
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


597250
597300
6643850
6643800
14
15
208/956
208/948
208/538
Frimanns gate
Zetlitz gate
22B
22A
24B
26A
208/255
208/843
208/256
208/257
4
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.10.2025 Målestokk 1: 500

REKOMMANDERT

DALAN ADVOKATFIRMA DA
Postboks 1214 Vika

0110 Oslo

STATENS KARTVERK

Doknr: 766254 Tinglyst: 26.09.2007
STATENS KARTVERK

Deres ref.:	Vår ref.: halmar	Dato:
Adv.Ole Løken	Sak/dok.: 1211745 /	24.09.2007
	Ark.:	

Kommune 301 Oslo - gnr. 508 bnr. 16 – Melding om retting av Grunnboken etter tinglysingsloven § 18, hjemmelshaver Statsbygg.

Viser til vårt brev datert 20.september 2007 vedrørende retting av hjemmelshaver fra Studio Pilestredet 2 Borettslaget til Statsbygg. Denne meldingen om retting er en følge av tilbakeføringen av hjemmel til Statsbygg. Et pantedokument pålydende NOK 33.854.000,- med panthaver "de fremtidige andelseierne i borettslaget" ble glemt frafalt ved rettingen av hjemmelshaver. Pantedokumentet ble feilaktig overført på gnr.508 bnr.16 da skjøte ble tinglyst 24.november 2007, og målebrevet med utskillelse av nye eiendom gnr.508 bnr.16 ble tinglyst 8.desember 2007. Studio Pilestredet 2 Borettslaget ble registrert som hjemmelshaver og fikk følgelig feilaktig hjemmel til gnr.508 bnr.16.

Det gis med dette melding om at Grunnboken for ovennevnte eiendom er rettet etter tinglysingsloven § 18, bestemmelsen om at dersom registerføreren blir gjort oppmerksom på at innføring i Grunnboken er uriktig eller at det på andre måter er gjort feil, skal feilen rettes.

Tinglysing av retting av Grunnboken med dokumentnummer 744984 19.september 2007 på gnr. 508 bnr. 16 i Oslo kommune blir således rettet ved at pantedokument med dokumentnummer 581433 tinglyst 24.november 2007 frafalles i gnr. 508 bnr.16.

Denne avgjørelsen kan påkjæres til Borgarting lagmannsrett av den som har rettslig interesse. Kjæremålsfristen er en måned, fra den dag De har fått eller burde ha skaffet Dem kjennskap til avgjørelsen, jf tinglysingsloven § 10, 10a og 10b. Kjæremålet blir først behandlet her.
For behandling av kjæremål betales 6 ganger rettsgebyret kr 5 160,- jf rettsgebyrloven § 23 a. Sjekk skal utstedes til Borgarting lagmannsrett. Gebyret må være betalt innen kjæremålsfristen.

Det må fremgå av kjæremålet hvilken avgjørelse det gjelder, hvilken endring som ønskes i avgjørelsen og hvilke grunner som føres for kjæremålet. Om nødvendig må det legges frem opplysninger så registerfører kan prøve om kjæremålsadgang foreligger og om fristen er overholdt. Etter at kjæremålet er behandlet her vil det bli sendt lagmannsretten av oss.

STATENS KARTVERK EIENDOM
Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksvn. 21 - Postadresse: 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 88 00 – Telefaks: 32 11 88 01 – E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYSINGEN
www.tinglysing.no

Tinglysingsavdelingen

Olav Hannisdal
Registerfører e.f.

Marianne Hallingby
Saksbehandler

Kopi:
Borettslaget Studio Pilestredet 2
Sentrum Eiendomsselskap AS

Vedlegg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKNR: 614 287
08 DES. 2006
STATENS KARTVERK

Side 1 av 2

jnr 605598

Saksnr.:200601874

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 208/922, 948, 955, 956 og 508/16

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 508 bnr. 16 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (atkomstrampe til garasjeanlegg) fra Frimanns gate over gnr. 208 bnr. 956 som vist med blå farge på kart.

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 208 bnr. 922 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (atkomstrampe til garasjeanlegg) fra Frimanns gate over gnr. 208 bnr. 956 som vist med blå farge på kart og kjørbar atkomstvei gjennom gnr. 508 bnr. 16 (garasjeanlegg) som vist med rød farge på kart.

3. FELLESAREAL - UNDERJORDISK GARASJEANLEGG:
   Gnr. 508 bnr. 16 skal være til felles bruk for gnr. 208 bnr. 948 og gnr. 208 bnr. 955.
   Parkering for bil:
   Gnr. 208 bnr. 948 skal ha bruksrett til 35 garasjeplasser på gnr. 508 bnr. 16.
   Gnr. 208 bnr. 955 skal ha bruksrett til 28 garasjeplasser på gnr. 508 bnr. 16.
   Boder:
   Gnr. 208 bnr. 955 skal ha bruksrett til 48 boder på gnr. 508 bnr. 16.

4. FELLESAREAL - GÅRDSROM:
   Gnr. 208 bnr. 956 skal være til felles bruk for gnr. 208 bnr. 948 og gnr. 208 bnr. 955.

5. SYKKELPLASSER:
   Gnr. 208 bnr. 955 skal ha bruksrett til 28 sykkelplasser i eget fellesrom for sykler på gnr. 208 bnr. 948.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 208 bnr. 948, gnr. 208 bnr. 955, gnr. 208 bnr. 956 og gnr. 508 bnr. 16 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 208 bnr. 948 og gnr. 208 bnr. 955 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 208 bnr. 956 (grunneier) frem til hovedledninger i Frimanns gate.

   Grunneieren gir ledningseierne fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 208 bnr 948 og gnr. 208 bnr. 955 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Frimanns gate gjennom fellesareal gnr. 208 bnr. 956 frem til eiendommene.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

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

Dato: 23 NOV. 2007

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

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

FERDIGATTEST - PILESTREDET 32

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
Avdelingsenhetsleder

Vibeke Arnesen
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HALLSTEIN AS
Siebkes gate 3A
0562 OSLO

Dato: 28.05.2020

Deres ref.: HALLSTEIN GUTHU | Vår ref.: 201708620-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET PARK 15	Eiendom:	208/948/0/0
Tiltakshaver:	Steinar Hernes og Mille Paasche-Aasen	Adresse:	Pilestredet Park 15, 0176 OSLO
Søker:	HALLSTEIN AS	Adresse:	Siebkes gate 3A, 0562 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Pilestredet park 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 27.05.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

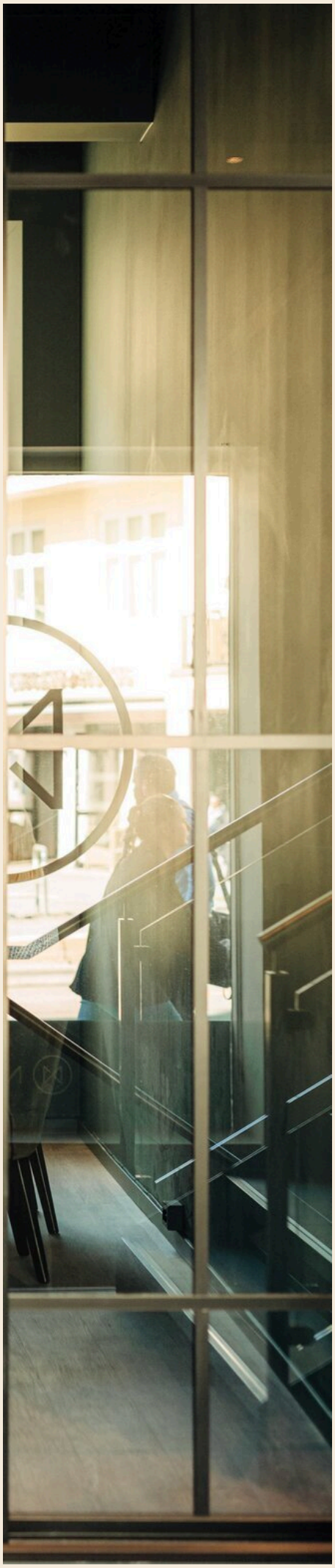
Kopi til:
Steinar Hernes og Mille Paasche-Aasen, Pilestredet Park 15, 0176 OSLO

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: 5-0029/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet Park 15 0176 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 948 (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)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit
Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Ludvik Mikkelborg Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
l.jensen@nordvikbolig.no
976 78 851

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