NORDVIK

Pilestredet Park 18

1 soverom | 43 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Pilestredet Park 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Vedlegg
66	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.10.2026

Nøkkelinformasjon



Nyoppusset 2-roms m/skjermet beliggenhet og stor balkong - Heis - Vv. og fyring inkl - Gåavstand til alt! - IN-ordning

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**5 491 275,-**
Fellesgjeld	**1 192 416,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 766,-**
BRA-i	**43 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Andel**

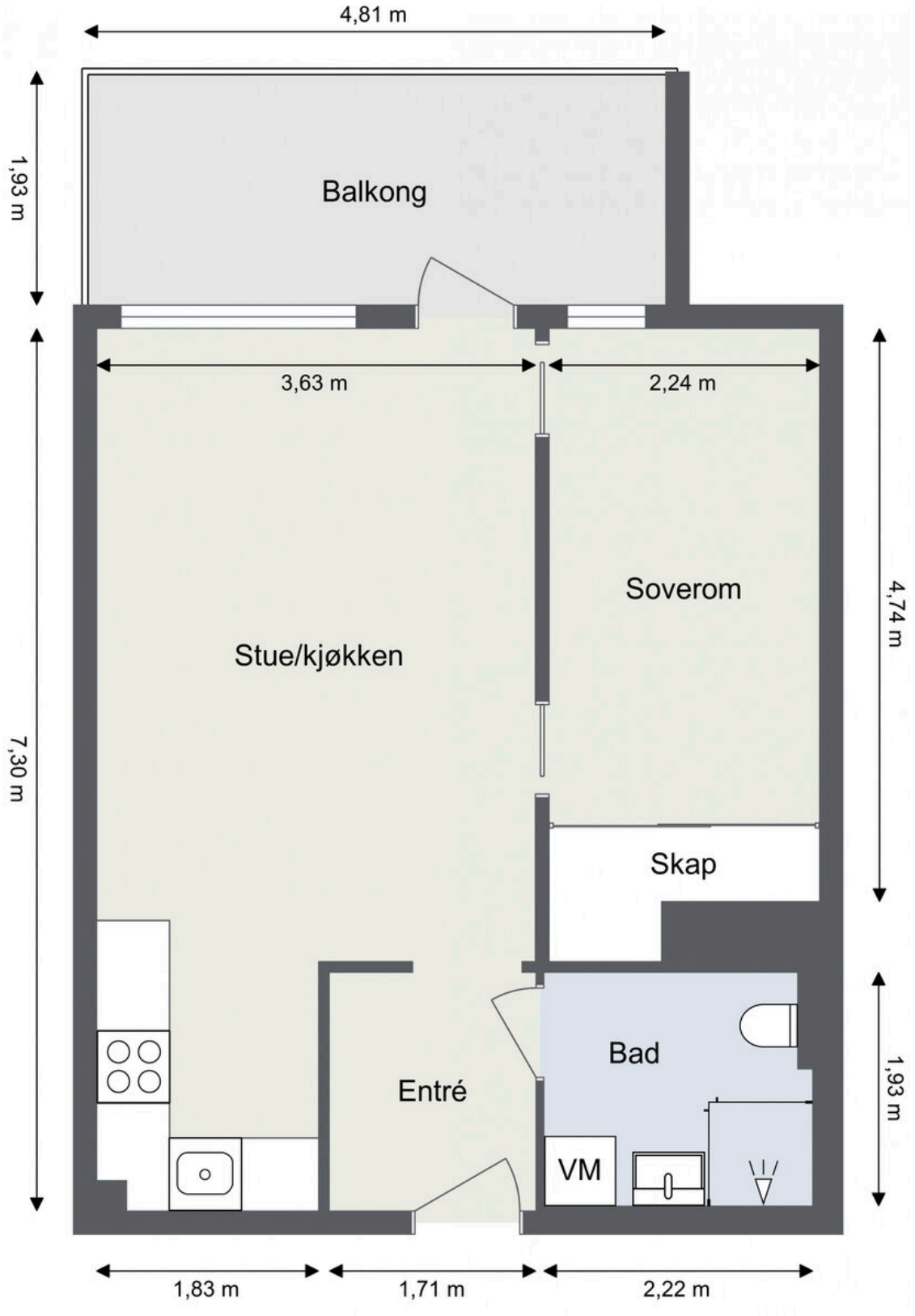
Kort fortalt

Pilestredet Park 18 - Nyoppusset Innflyttingsklar 2-roms med en arealeffektiv og veldig god planløsning. Boligen har en attraktiv beliggenhet i bilfrie Pilestredet Park, omgitt av grønne fellesarealer og fontener. Her bor du tilbaketrukket til, med kort gangavstand til trikk, kaféer og flotte rekreasjonsområder.

- Nytt kjøkken fra 2026 med integrerte hvitevarerStore vindusflater som slipper inn godt med lysVannbåren varme og balansert ventilasjonV.vann og fyring(a-konto) inkl.Disponerer bod på ca. 3 m²Innvendig sykkelparkeringBalkong på ca. 9 m²Heis

NB: Det er mulig å innfri fellesgjelden. Dersom hele gjelden blir nedbetalt, vil felleskostnadene reduseres med kr. 6.640,- pr mnd. Da blir mnd felleskostnader kun kr. 3.126,

Tyder


4,81 m
1,93 m
Balkong
3,63 m
2,24 m
7,30 m
Stue/kjøkken
Soverom
4,74 m
Skap
Bad
Entré
VM
1,93 m
1,83 m
1,71 m
2,22 m



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0373/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 921, snr 81 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 35 i Ballparken Borettslag, org.nr. 888420622

Selger
William Aleksander Bomann-Larsen

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)
1 192 416,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 482 416,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 491 275,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 500 775,- (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
2007

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 46 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Boligblokk
6. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger NS 39402023, 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 tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner
under befaring.

Innhold
Leiligheten ligger i 6. etasje og består av følgende rom: entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

Balkong på ca. 9 m^2.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 3 m².

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
Leiligheten ligger i byggets sjette etasje med heisadkomst i populære Pilestredet Park. Boligen ble oppgradert i 2026 med blant annet nylagt enstavs parkett i eik, nymalte veggflater og ny kjøkkeninnredning fra IKEA med integrerte hvitevarer. Planløsningen er godt utnyttet med åpen stue- og kjøkkenløsning, utgang til balkong, et romslig soverom og et flislagt bad.

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk med nylagt enstavs parkett på gulvet og malte veggflater. Rommet har nedsenket himling med sparklet og malte plater, montert brann- og røykdetektor samt dørcalling på vegg. Her er det plass til klesoppheng og skosetting. Inngangsdøren er en lyd- og branndør fra byggeår.

Stue:
Stuen har en åpen planløsning mot kjøkkenet og god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir et trivelig utsyn mot nærområdet. Enstavs parkett i eik strekker seg gjennom hele oppholdsrommet, og takhøyden er målt til over to og en halv meter. Oppvarmingen skjer via radiator tilknyttet felles varmeanlegg. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra IKEA og ble montert nytt i 2026. Innredningen har hvite, glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Hvitevarene er integrert i innredningen og inkluderer induksjonstopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryser. I benkeskapet er det montert automatisk vannstopper, og kjøkkenet er tilknyttet felles balansert ventilasjon.

Balkong:
Balkongen har adkomst fra stuen og er oppført i betongkonstruksjon med treheller på dekket. Rekkverket er utført i metallkonstruksjon med felter i herdet glass. Uteplassen har god plass til bord og stoler.

Soverom:
Soverommet har adkomst via profilerte skyvedører fra stuen og har plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er innredet med en skyvedørsgarderobe med én glatt front og én speilfront. På gulvet ligger enstavs parkett, og rommet oppvarmes med radiator tilknyttet felles varmeanlegg. Ventilasjonen ivaretas via felles balansert ventilasjon.

Bad:
Badet er et prefabrikkert våtrom fra byggeår med flislagte vegger og gulv. Innredningen består av servantskap med glatte fronter, ny servant fra 2026 og innfliset speil over vasken. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne samt opplegg for vaskemaskin. Himlingen har metallplater, og rommet har mekanisk avtrekk tilknyttet felles balansert ventilasjonsanlegg.

Overflater:
Gulv: Enstavs parkett i entré, stue/kjøkken og soverom. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet og malte plater. Fliser på bad.
Himling: Nedsenket himling med sparklet og malte plater i entré og i skap på soverom. Metallplater på bad. Malte betongelementer for øvrig.

Lagring:
Soverommet er utstyrt med en skyvedørsgarderobe med én glatt front og én speilfront. Leiligheten disponerer i tillegg én ekstern bod i kjeller på ca. 3 m².

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Rør-i-rør-system med fordelerskap montert i himling på bad.
Avløpsrør: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg tilknyttet fellesanlegg, med avtrekk på bad og kjøkken samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Oppvarming: Vannbåren varme fra felles varmeanlegg tilknyttet radiatorer i stue/kjøkken og soverom.
Elektrisk anlegg: Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i skap på soverom.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. «Byggemåte». Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass med leiligheten. Parkering er organisert i Parkens Garasjesameie i et felles underjordisk garasjeanlegg under Pilestredet Park 18, 19 og 20. Det er tilrettelagt for elbillading på plassene, hvor strøm belastes med et fast beløp. Eventuell mulighet for kjøp eller leie av parkeringsplass må undersøkes nærmere.

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/.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer, ny servant på bad, samt nye gulvoverflater og gulvlister i entré, stue/kjøkken og soverom
- Rørleggerarbeider på kjøkken og bad utført av Tochukwu Enwereobi Rørlegger Bedrift
- Elektroarbeider på kjøkken og tilkobling av belysning utført av Rødal og Myhrer Elektro AS

2025:
- Utbedring og lukking av avvik etter el-tilsyn

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: Utført arbeid: 05.10.2026 Tochukwu Enwereobi Rørlegger Bedrift - Org: 927 347 172 Levering og kobling av stengekraner og Waterguard. Lagt opplegg til oppvaskmaskin med stengekran. Koblet på kjøkken blandebatteri, brannslanger, avløpsvannlås og oppvaskmaskin som kunden har selv, også satt på vannet igjen. Lagt lekkasje sensor under vasken og under oppvaskmaskinen - Lagt silikon rundt kjøkkenvasken. Bad: Koblet på vann,avløp med vannlås til servant.
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
Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til dokumentasjon på hvordan badet er bygget opp

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: Arbeid utført: 05.10.2026 - RØDAL & MYHRER ELEKTRO AS Lagt opp til stekeovn fra oppvaskmaskin, montert stikkontakt over benk, byttet oppvaskmaskin og ventilator- stikkontakt til dobbel. Hengt opp kabler til spottskinner i kabellister.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført offentlig kontroll/eltilsyn av ELVIA 21.08.2025 av det elektriske anlegget i leiligheten. Tilsynet fant to avvik knyttet til stikkontakter som ikke var betryggende festet. begge avvikene ble utbedret og at tilsynssaken ble avsluttet 04.12.2025.
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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 05.10.2026: Rørleggerarbeid utført av Tochukwu Enwereobi Rørlegger Bedrift (org.nr. 927 347 172). På kjøkken ble det montert stengekraner og Waterguard, opplegg/tilkobling til oppvaskmaskin, kjøkkenbatteri, avløp /vannlås og lekkasjesensorer. På bad ble vann og avløp med vannlås koblet til servant

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt gulv/parkett, nye lister, laget ny kjøkkenløsning fra IKEA sammen med en venn som er faglært tømrer.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Som følge av generell prisstigning vil innbetaling til felleskostnader øke med 5% fra 1. november 2026. Dette gjelder da ikke postene for «internett» og «a-konto for fyring».

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 07.10.2026

Bygningssakkyndig
Michael Moe Askautrud

Byggemåte
Bygning:
Andelsleilighet i boligblokk, beliggende i byggets 6. etasje med balkong. Leiligheten disponerer én ekstern bod i kjeller. Bygningen er oppført i 2007. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, og fasader er delvis pusset og malt, og delvis kledd med malt trepanel. Etasjeskiller i betongelementer og grunnmur i betong.

Tak:
Tilnærmet flatt yttertak i betongkonstruksjon, tekket med takpapp.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Dører:
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand, fra byggeår. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006. Glatt innvendig dør til bad. Profilerte skyvedører til soverom.

Trapper/adkomst:
Felles trapper i betong. Bygningen har personheis.

Balkong/terrasse:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m². Treheller på dekke. Rekkverk i metallkonstruksjon med felter i herdet glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Bad - Dokumentasjon bad: Det er ikke fremvist noen dokumentasjon for badet.

- Bad - Gulv i våtrom: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, og det er også noe misfarging i fuger.

- Bad - Vegger i våtrom: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

- Bad - Sanitærutstyr bad: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Ventilasjon: TG 2 er gitt på grunn av noe begrenset avtrekk i kjøkken.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Bad - Hulltaking bad: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin).

- Kjøkken - Hvitevarer kjøkken: Hvitevarer er elektriske komponenter som erfaringsmessig har svært varierende levetid, og det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen: Oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser, stekeovn og platetopp.

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Vannbåren varme. Radiatorer i stue/kjøkken og soverom tilknyttet felles varmeanlegg.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 584 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 766,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto oppvarming, internett, avdrag og renter på fellesgjeld, vedlikeholdsfond og ordinære driftskostnader.

NB: Det er mulig å innfri fellesgjelden. Dersom hele gjelden blir nedbetalt, vil felleskostnadene reduseres med kr. 6.640,- pr mnd. Da blir mnd felleskostnader kun kr. 3.126,-

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Akonto oppvarming: kr 193,-
Lån nr: 9820860412; IN lån 2 - Akonto renter: kr 100,37
Lån nr: 9820860412; IN lån 2 - Akonto avdrag: kr 40,80
Lån nr: 9820820275; IN lån 1 - Akonto renter: kr 5 242,05
Lån nr: 9820820275; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 1 256,69
Internett: kr 192,75
Vedlikeholdsfond: kr 141,-
Drift av borettslag: kr 222,-
Felleskostnader: kr 2 377,-

Felleskostnadene (driftsdelen) øker fra kr 2 377,- til kr 2 495,85 fra 01.11.2026 som følge av generell prisstigning (5 % økning på felleskostnader, unntatt internett og a-konto oppvarming).

Oppvarming/fyring avregnes årlig etter faktisk forbruk via Techem, hvor tilgodebeløp eller etterslep avregnes mot felleskostnadene.

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

Det planlegges bytte av heiser i sameiet i løpet av de neste to årene, noe som kan medføre økte felleskostnader avhengig av finansieringsløsning.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 9 766,- per mnd.

Eiendomsskatt kr. 0,- for 2026.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2-4 000,- per år avhengig av avtale)

Se punktet "Energi" for strømkostnader.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 405 154,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 620 615,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
OBOS OpenNet er leverandør av TV og internett.
Internett er inkludert i felleskostnadene med kr 193,- per måned.

Borettslaget

Om borettslaget
Ballparken Borettslag (org.nr. 888 420 622) består av 50 boligandeler knyttet til boligseksjoner i Pilestredet Park 18 i Oslo kommune (gnr. 208, bnr. 921). Borettslaget er en del av Pileparken Boligsameie, som totalt omfatter 96 seksjoner (94 boligseksjoner og to næringsseksjoner). Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget benytter Vibbo som informasjons- og kommunikasjonskanal (https://vibbo.no/ballparken).

Generalforsamlingen i Ballparken Borettslag og årsmøtet i Pileparken Boligsameie ble avholdt 6. mai 2025. Viktige saker og vedtak inkluderer:
- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024.
- Fullmakt til styret i borettslaget til å disponere hele vedlikeholdsfondet i forbindelse med fasadearbeider.
- Vedtatt å støtte forslag om vedtektsendring i Parkens Garasjesameie (§ 10 om styresammensetning).
- Årsmøtet i Pileparken Boligsameie vedtok å utvide innkjøringen til garasjen i forbindelse med fasadeprosjektet i 2025.

Pågående og planlagte prosjekter:

- Det planlegges utskifting av heiser i sameiet i løpet av de neste to årene.
- Maling av inngangspartiene og helhetlig fargeplan for fellesområdene er under vurdering.

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:
- Fasaderehabilitering med maling av fasadepanel, pussing og behandling av stålkonstruksjoner, vedlikehold og maling av vinduer, samt utbedring og bytte av tak over terrasser i 7. etasje, med Opak som prosjektleder

2024:
- Oppgradering og sluttføring av felles brannvarslingsanlegg (påbegynt 2022/2023)
- Oppgradering av søppelrom med rengjøring av gulv og maling av vegger
- Overmaling av graffiti på yttervegger

Fasiliteter og fellesløsninger:
- Hver bolig har rett til 1 sportsbod plassert innenfor eiendommen eller i garasjekjelleren (Parkens Garasjesameie).
- Felles sykkelbod og avfallsrom for kildesortering.
- Felles atrium med sitte- og oppholdsarealer.
- Vaktmestertjenester leveres av Coor Eiendomsdrift AS (med planlagt leverandørbytte i løpet av 2025).

Ordensregler og bruksbegrensninger:
- Det skal være ro i bygningen og i atriet mellom kl. 23.00 og 06.00.
- Grilling er tillatt med gass- eller elektrisk grill, forutsatt at det ikke er til sjenanse for naboer.
- Røyking i innvendige fellesarealer og i atriet er ikke tillatt.
- Montering av markiser, solavskjerming, flaggstenger, utelamper og skilt må godkjennes av styret. Parabolantenne er ikke tillatt.
- Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket. Mating av fugler er ikke tillatt.
- Private gjenstander, med unntak av barnevogner, skal ikke oppbevares i korridorer eller fellesarealer.

Eierbetingelser:
- Andelene er på kr 5 000,-.
- Kun fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan være andelseiere (med lovbestemte unntak for juridiske personer opptil 10 %).
- Ingen fysisk person kan eie mer enn én andel, og bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Eiendommen er tilknyttet Pilestredet Park Økodrift (PPØ) for felles drift av utearealer etter byøkologiske prinsipper, med tinglyst deltakerplikt for seksjonene. Beboere og andelseiere er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i miljøoppfølgingsprogrammet.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS-medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares parallellt med salget. Normalt vil forkjøpsretten bli avklart kort tid etter dette. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

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.

Styret har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget til å nekte godkjenning, ellers regnes godkjenning som gitt.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 192 416,-pr. 13.10.2026

Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208202758
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 13.10.2026: kr 27 539 370,58
Andel av saldo: kr 1 170 029,43
Innfrielsesdato: 30.05.2057
Type Rente: Flytende
Rente: 5,37 %

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208604120
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 13.10.2026: kr 1 483 017,11
Andel av saldo: kr 22 386,79
Innfrielsesdato: 30.11.2049
Type Rente: Flytende
Rente: 5,37 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Innfrielsesperioder for IN-ordningen er i mai og november. Ved ønske om nedbetaling må andelseier kontakte selskapets rådgiver.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: OBOS Factoring
Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene med 6 måneders oppsigelsestid.

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

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208202758
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,37%
Restsaldo 27 539 370,58
Innfrielsesdato: 30.05.2057
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208604120
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,37%
Restsaldo 1 483 017,11
Innfrielsesdato: 30.11.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

OBOS gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr 13.10.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Innfirelsesperioder for IN-ordning er i mai og november.

Fellesformue
Kr 17 999,- pr. 31.12.2025

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

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

Fremtidige planer:
- Utskifting av heiser skal gjennomføres i 2026/2027, noe som vil kreve vurdering av ulike finansieringsmuligheter og kan medføre økte felleskostnader.

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 78995437

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 736 kvm (Eiertomt)
Tomten er en eiet tomt tilhørende eierseksjonssameiet, hvor Ballparken Borettslag eier seksjon 81. T

omten er opparbeidet med et felles atrium og felles grøntarealer med beplantning, trær, sitteplasser og lekeareal. Felles drift av utearealene ivaretas av Pilestredet Park Økodrift (PPØ) etter byøkologiske prinsipper.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Matrikkelbrev fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Pilestredet Park, oppført på det historiske området der det gamle Rikshospitalet tidligere lå. Bydelen ble tildelt Oslo bys arkitekturpris i 2005 for sin helhetlige byøkologi og utforming. Området er tilrettelagt som et bilfritt miljø, naturlig skjermet mot bytrafikken av de bevarte teglsteinsmurene. Her finner du frodige fellesarealer med gangstier som bukter seg mellom beplantning, fontener, vannrenner og store trær. Fra leilighetens balkong har du flott utsyn over de grønne parkarealene og ærverdige, bevarte sykehusbygninger.

Dagliglivet her er praktisk og enkelt. Dagligvarehandelen ordnes raskt med en Coop Prix i byggets første etasje, og både Kiwi, Coop Extra og Bunnpris ligger en kort spasertur unna. Nabolaget rundt St. Hanshaugen og Bislett byr på et bredt utvalg av populære spisesteder, kaffebarer og nisjebutikker, inkludert kjente aktører som Gutta på Haugen og Java. For friluftsliv og trening er det kort vei til fots til store grøntområder i St. Hanshaugen park og Stensparken, turstier langs Akerselva, samt treningsfasiliteter ved Bislett stadion og flere lokale treningssentre.

Med denne plasseringen har du gangavstand til sentrumskjernen med Karl Johans gate, Slottsparken, Nationaltheatret, samt handlegatene i Bogstadveien og det yrende bylivet på Grünerløkka. Leiligheten ligger også i gangavstand til en rekke utdanningsinstitusjoner, blant annet OsloMet, AHO og KhiO, mens Universitetet i Oslo på Blindern og BI i Nydalen enkelt nås med kollektivtransport. Kollektivtilbudet i området er svært godt utbygd, med bussholdeplass i Nordahl Bruns gate, trikk fra Holbergs plass og tog samt alle T-banens linjer tilgjengelig til fots fra Nationaltheatret stasjon.

Offentlig kommunikasjon
Nordahl Bruns gate (buss linje 37): 4 min. gange
Holbergs plass (trikk linje 17, 18, 19): 5 min. gange
Nationaltheatret stasjon (tog, 10 linjer): 11 min. gange
Nationaltheatret (T-bane linje 1, 2, 3, 4, 5): 11 min. gange
Oslo S (tog, 24 linjer): 20 min. gange

Skoler og barnehager
Barnehager:
Dr. Brandts barnehage: 3 min. gange
Frøbemanning: 3 min. gange
Katta barnehage: 5 min. gange

Skoler:
St Sunniva skole (1.–10. trinn): 7 min. gange
Møllergata skole (1.–7. trinn): 11 min. gange
Kristelig gymnasium grunnskole: 12 min. gange
Bolteløkka skole (1.–7. trinn): 14 min. gange
Fagerborg skole (8.–10. trinn): 23 min. gange
Oslo katedralskole (videregående): 3 min. gange
Edvard Munch videregående skole: 5 min. gange

Idrett og fritid:
Treningshuset: 5 min. gange
Stadion Sunniva: 7 min. gange
SiO Athletica Centrum: 7 min. gange
Ila skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.09.2008. Ferdigattesten gjelder oppføring av blokk/bygård/terrassehus.

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

Det foreligger byggetegninger datert 01.11.2004, revidert 13.01.2006.

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.

Reguleringsplaner og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn (plan-ID Kommuneplan 2015), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende, og inngår i utviklingsområde Indre by (U2). Reguleringsplaner vedtatt før 17.09.2014 viker ved eventuell motstrid mot kommuneplanen.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg innenfor felt Felt K, i endret reguleringsplan med reg.best. for Pilestredet 32, Gamle Rikshospitalet (plan-ID S-3619), vedtatt 19.11.1997. På plankartet er det vist forretning i 1. etasje mot gater/fortau. Reguleringsplanen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (plan-ID KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_2 (Andre sikringssoner) i kommuneplanen.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Holbergs plass med tilstøtende gater (saksnummer 2026/03152-14) - status: under arbeid

- Frimanns gate 26 A - oppføring av verandaer i 3. etasje (saksnummer 202519139) - status: under behandling

- Pilestredet park 18 - bekymringsmelding for brannsikkerhet i restaurant (saksnummer 2025/06164) - status: under behandling

- Pilestredet Park 18 - bruksendring av næringslokale til bevertning med uteservering (saksnummer 202522226) - status: under behandling

- Pilestredet Park 18 - etablering av uteservering (saksnummer 202605196) - status: under behandling

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
0301/208/921/0/81:

05.10.2006 - Dokumentnr: 474458 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 508 BNR: 13
Bestemmelse om adkomstrett
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan -og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 921
Meglers forklaring: Erklæring hvor gnr. 508 bnr. 13 har bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Langes gate over gnr. 208 bnr. 538 og bnr. 921. Erklæringen regulerer videre at gnr. 508 bnr. 13 er fellesareal til felles bruk for gnr. 208 bnr. 921 og bnr. 927, bruksrett for gnr. 208 bnr. 921 til 39 parkeringsplasser og 17 boder i garasjeanlegget på gnr. 508 bnr. 13, samt gjensidig bruksrett til nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger. Sletting eller endring krever samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten.

05.10.2006 - Dokumentnr: 474458 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om gjensdig bruksrett til nødvendig grunn for vann og avløp
Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/ plan -og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 921
Meglers forklaring: Erklæring om at gnr. 208 bnr. 921, 927 og gnr. 508 bnr. 13 anlegger felles stikkledninger for vann og avløp, med gjensidig bruksrett til nødvendig grunn. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av ledningene. Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten.

14.03.2007 - Dokumentnr: 259615 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 81
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 43/6904
Meglers forklaring: Seksjoneringsbegjæring for eiendommen Pilestredet Park 17/18, oppdelt i 96 seksjoner. Seksjon 81 er godkjent til boligformål med sameiebrøk 43/6904 og har tilleggsdel bygning. Seksjonen omfatter leilighet i 6. etasje i blokk K2 med tilhørende bod merket TS: 81 i kjelleretasjen.

Eiendommens rettigheter:

09.05.2007 - Dokumentnr: 383736 - Bruksrett
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 538
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 960
Gjelder boder/sykkelparkering m.m.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers forklaring: Erklæring som gir den til enhver tid værende eier av gnr. 208 bnr. 921 tidsubegrenset og vederlagsfri bruksrett til areal under bakken på gnr. 208 bnr. 538 for etablering av boder, sykkelparkering m.m. Innehaver av bruksretten skal bekoste og utføre reparasjon og vedlikehold av installasjonene under bakken. Sletting kan ikke skje uten samtykke fra gnr. 208 bnr. 921.

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
Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

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

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

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

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

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

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

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med digitalt prospekt kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Informasjon forretningsfører Sameiet kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 275,- 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 27. oktober 2026

Ansvarlig megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2
André Rosensten, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 93010676

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Pilestredet Park 18

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	**7 min**
510 elever, 27 klasser	0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	**11 min**
194 elever, 14 klasser	0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**14 min**
341 elever, 18 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**12 min**
408 elever, 30 klasser	0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**23 min**
416 elever, 25 klasser	1.9 km
Oslo katedralskole	**3 min**
560 elever, 21 klasser	0.2 km
Edvard Munch videregående skol...	**5 min**

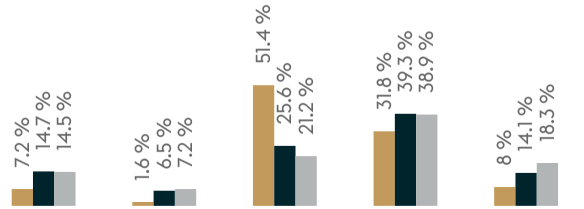
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate	**4 min**
Linje 37	0.3 km
Holbergs plass	**5 min**
Linje 17, 18, 19	0.4 km
Nationaltheatret stasjon	**11 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.9 km
Nationaltheatret	**11 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo S	**20 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.6 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	**3 min**
63 barn	0.2 km
Frøbemanning	**3 min**
Katta barnehage (0-5 år)	**5 min**
60 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4.554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

Oslo katedralskole	3 min
Stadion Sunniva	7 min
Treningshuset	5 min
SiO Athletica Centrum	7 min

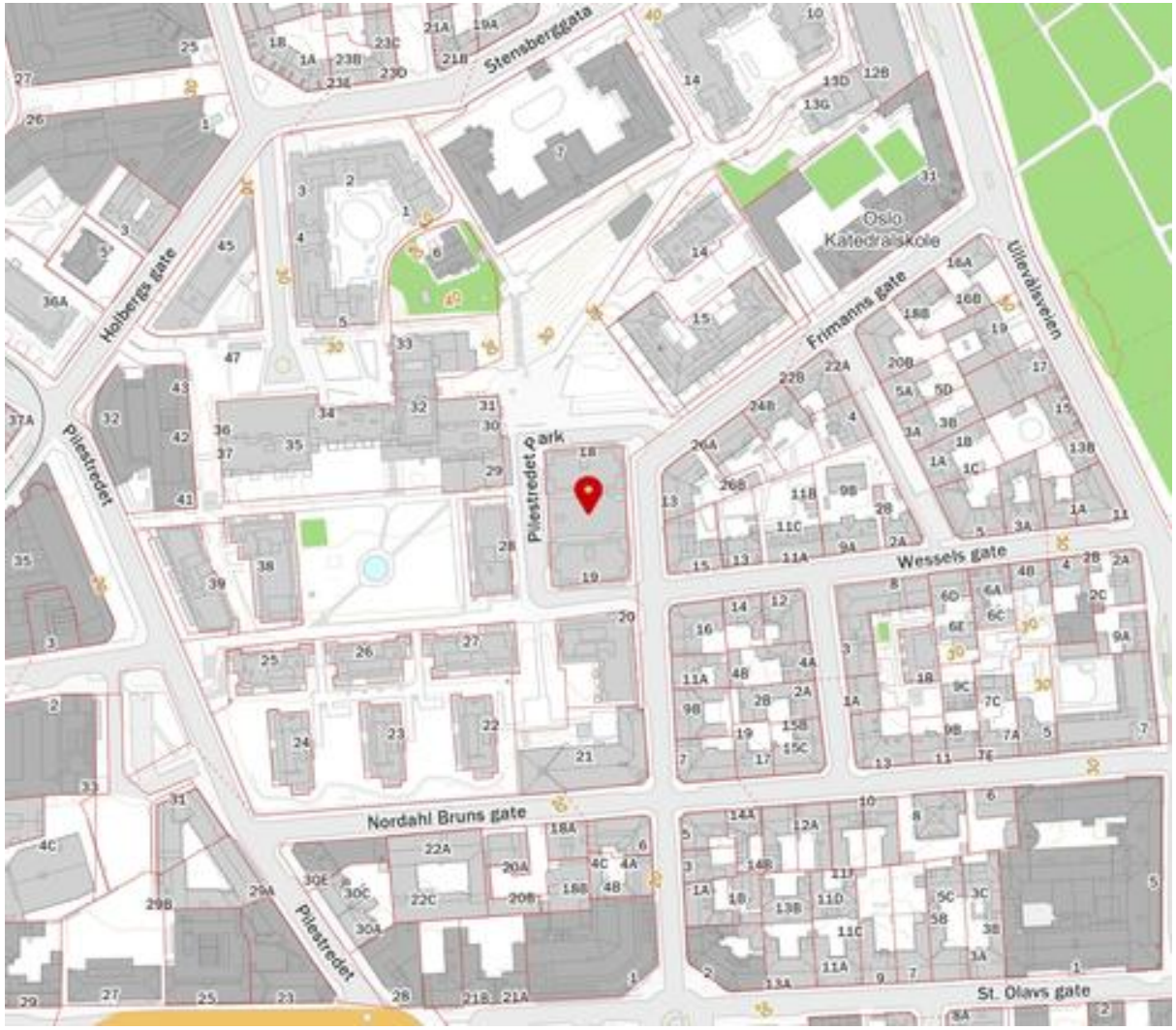
«Pilestredet Park er som et eget lite samfunn, midt i byen. Polig og avskjermet fra resten av byen, men fantastisk sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Pilestredet park 18, 0176 Oslo

Befaringsdato:	Torsdag 8. oktober 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 13. oktober 2026
Referanse:	14447

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Michael Moe Askautrud
Michael Askautrud

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er ikke fremvist noen dokumentasjon for badet. Dette tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.	Side 11
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Det er også noe misfarging i fuger.	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 12
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 12
Ventilasjon Tekniske anlegg	TG 2 er gitt på grunn av noe begrenset avtrekk i kjøkken. Det anbefales videre undersøkelser og evt. rens eller øvrige tiltak for å utbedre ventilasjonen. I bad er det tilfredsstillende avtrekk.	Side 15

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2026	Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer, ny servant i bad og nye gulvoverflater og gulvlister i entré, stue/kjøkken og soverom. Rørlegger og elektrikerarbeider er utført i den forbindelse.

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk, beliggende i byggets 6. etasje med balkong. Leiligheten disponerer én ekstern bod i kjeller.

Leiligheten er velholdt og holder normal standard.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2007, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av andelseier William Aleksander Bomann-Larsen å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er 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

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		3			
6. etasje	43			9	
Sum	**43**	**3**	**0**	**9**	**0**
Sum BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
6. etasje	Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført 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 (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	William Aleksander Bomann-Larsen
Takstmenn:	Michael Askautrud
Tilstede:	Andreas Bomann-Larsen Michael Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 208 Bnr: 921 Snr: 81
Tomteareal:	1736.8 m²
Eier/Hjemmelshaver:	William Aleksander Bomann-Larsen
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	35
Aksjeselskap:	Ballparken Borettslag
Organisasjonsnummer:	888420622
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS

Andelsleilighet

Boligblokk

Byggeår
2007

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/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.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon. Fasader er delvis pusset og malt, og delvis kled med malt trepanel.
- Tilnærmet flatt yttertak i betongkonstruksjon, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg, tilknyttet vannbåren varme og varmt forbruksvann.
- Bygningen har personheis.

Våtrom (bad og 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.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin) fra byggeår.

Bad - *Dokumentasjon bad*	TG 2
Beskrivelse:	Det foreligger ikke ferdigattest og det er ikke fremvist øvrig dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Vurdering:	Det er ikke fremvist noen dokumentasjon for badet. Dette tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Dokumentasjon er ikke fremvist til undertegnede. Det er ikke kjent om dette er utarbeidet og foreligger.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer kan derfor ikke verifiseres. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid.

Bad - *Gulv i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Fliser op betong. Sluk i plast i dusjsone og under servant.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Det er også noe misfarging i fuger.
Årsak:	Årsak er normal aldring og slitasje, og at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for at utettheter og lekkasjer kan oppstå, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Årsak er normal aldring og slitasje, og at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for at utettheter og lekkasjer kan oppstå, som kan medføre fuktskader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Metallplater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Servant fra 2026.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er derfor foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger oppdatert tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet etter de siste utførte elektroarbeidene. Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer, montert i skap i soverom. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn datert 04.12.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Samsvarserklæring fra Rødal og Myhrer Elektro AS, signert og datert 07.10.2026 er fremvist for følgende arbeider: Lagt opp til stekeovn fra oppvaskmaskin, montert stikkontakt over benk, byttet oppvaskmaskin og ventilator stikkontakt til dobbel. Hengt opp kabler til spottskinner i kabellister.
Vurdering:	Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet, men eier opplyser om at det ifølge utførende elektriker ikke ble utført elektroarbeider i forbindelse med installasjon av ny kjøkkeninnredning og hvitevarer i 2026 som utløser krav om dette. På generelt grunnlag anbefales det å montere komfyrvakt, men det er altså ikke krav om dette. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for installasjon av anlegget ved byggeår. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Varme, ventilasjon, 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. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
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.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i himling i bad, dreneringsåpning fra fordelerskap til våtrom. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for vamt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vannbåren varme* TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme fra felles varmeanlegg, tilknyttet radiatorer i stue/kjøkken og soverom. Fordelerstokker og avstengningsventiler er montert i skap ved soverom.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg og radiatorer er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Leiligheten er tilknyttet fellesanlegg for balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk montert i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte under dører.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av noe begrenset avtrekk i kjøkken. Det anbefales videre undersøkelser og evt. rens eller øvrige tiltak for å utbedre ventilasjonen. I bad er det tilfredsstillende avtrekk.
Årsak:	Årsak kan være normal aldring og slitasje på selve ventilasjonsanlegget, tett filter eller kanaler som har behov for rens.
Konsekvens:	Begrenset avtrekk i kjøkken kan gi redusert luftkvalitet, økt fuktpåkjenning og matos/lukt.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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 vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand, fra byggeår. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m². Treheller på dekke. Rekkverk i metallkonstruksjon med felter i herdet glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Vurdering:	HMS: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på mer enn 10 m, skal rekkverk være minimum 1,2 m over gulv. Dette punktet er ment som en opplysning med tanke på sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Enstavs parkett.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Nedsenket himling med sparklet og malte plater i entré og i skap i soverom. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyder: ca. 2,29 m målt i entré. ca. 2,52-2,53 m målt i soverom og stue/kjøkken.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Vurdering:	Det gjenstår noe komplettering av kjøkkenet, med innfesting av frontene på kjøl/frys.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2026

Hvilken produsent er kjøkkenet?
IKEA

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Ventilator, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

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.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betongelementer.
Vurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør til bad. Profilerte skyvedører til soverom.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med en glatt- og en speilfront i soverom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Leilighetens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Soverom har et lysinnslipp på ca. 5 % som ikke tilfredsstiller gjeldende krav til lysinnslipp. Soverommet har dermed begrenset lysinnslipp og utsyn. I henhold til godkjente tegninger er rommet likevel godkjent som soverom.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse: Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer, ny servant i bad og nye gulvoverflater, er ifølge eier utført som vennetjeneste, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Rørlegger har gjort rørarbeidene i kjøkken og bad, og elektriker har gjort elektrikerarbeider i kjøkken.
Følgende dokumentasjon er fremvist for dette:
Faktura for følgende:
- Tochukwu Enwereobi Rørlegger Bedrift, 05.10.2026: Utført rørlegger jobber. Jobb beskrivelser: Levering og kobling av stenge kraner og Waterguard. Lagt opplegg til oppvaskmaskin med stenge kran. Koblet på kjøkken blandebatteri, brannslanger, avløpsvannlås og oppvaskmaskin som kunden har selv, også satt på vannet igjen. Lagt lekkasje sensor under vasken og under oppvaskmaskinen. Tilleggsjobb 800 kr inkl.mva: Lagt silikon rundt kjøkkenvasken. Bad: Koblet på vann,avløp med vannlås til servant. Fastpris: Det inkl. mva, materialer, jobben og reisekost.
- Samsvarserklæring fra Rødal og Myhrer Elektro AS, signert og datert 07.10.2026 er fremvist for følgende arbeider: Lagt opp til stekeovn fra oppvaskmaskin, montert stikkontakt over benk, byttet oppvaskmaskin og ventilator stikkontakt til dobbel. Hengt opp kabler til spottskinner i kabellister.

Det er ifølge eier ikke utført øvrige oppgraderingsarbeider de siste fem år, og det er derfor ikke aktuelt med øvrig dokumentasjon for oppgraderingsarbeider.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon. Boligen ligger fra og med 3. etasje over bakkenivå. I henhold til strålevernforskriften er det derfor ikke krav om radonmåling eller radonreduserende tiltak. Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Boligen er oppført i 2007, og bygninger fra denne tiden har forventet tilfredsstillende lydisolasjon. Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul og rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Brann-/røykdetektor er montert i entré, Brannslange er montert i kjøkken.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eiers representant	08-10-2026		Eiers representant var tilstede under befaringen og ga opplysninger
Egenerklæring	08-10-2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.
El-tilsyn	04-12-2025		Dokumentasjonsdato for utført el-tilsyn.
Godkjente plantegninger	09-10-2026		Godkjente plantegninger innhentet.
Eier	08-10-2026		Opplysninger gitt av eier på telefon.

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

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 og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

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

William Bomann-larsen	9578-5998-4-785629	2026-10-08 13:01:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. okt. 2026

Oppdragsnummer
13-0373/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet Park 18, 0176 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
William Aleksander Bomann-Larsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. mai 2007

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, forsikret via borettslag eller sameie

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: Utført arbeid: 05.10.2026 Tochukwu Enwereobi Rørlegger Bedrift - Org: 927 347 172 Levering og kobling av stengekraner og Waterguard. Lagt opplegg til oppvaskmaskin med stengekran. Koblet på kjøkken blandebatteri, brannslanger, avløpsvannlås og oppvaskmaskin som kunden har selv, også satt på vannet igjen. Lagt lekkasje sensor under vasken og under oppvaskmaskinen - Lagt silikon rundt kjøkkenvasken. Bad: Koblet på vann,avløp med vannlås til servant.

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

Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til dokumentasjon på hvordan badet er bygget opp

---

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med endringer eller reparasjoner utover eventuelt ordinært vedlikehold i regi av borettslaget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det er utført dreneringsarbeid i min eiertid.

---

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: Arbeid utført: 05.10.2026 - RØDAL & MYHRER ELEKTRO AS Lagt opp til stekeovn fra oppvaskmaskin, montert stikkontakt over benk, byttet oppvaskmaskin og ventilator- stikkontakt til dobbel. Hengt opp kabler til spottskinner i kabellister.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført offentlig kontroll/eltilsyn av ELVIA 21.08.2025 av det elektriske anlegget i leiligheten. Tilsynet fant to avvik knyttet til stikkontakter som ikke var betryggende festet. begge avvikene ble utbedret og at tilsynssaken ble avsluttet 04.12.2025.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 05.10.2026: Rørleggerarbeid utført av Tochukwu Enwereobi Rørlegger Bedrift (org.nr. 927 347 172). På kjøkken ble det montert stengekraner og Waterguard, opplegg/tilkobling til oppvaskmaskin, kjøkkenbatteri, avløp /vannlås og lekkasjesensorer. På bad ble vann og avløp med vannlås koblet til servant

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med bygningsmessige endringer, utbygging eller bruksendringer.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt gulv/parkett, nye lister, laget ny kjøkkenløsning fra IKEA sammen med en venn som er faglært tømrer.

---

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?

Nei

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Aldri hørt noen klager. Stille og rolig område

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Som følge av generell prisstigning vil innbetaling til felleskostnader øke med 5% fra 1. november 2026. Dette gjelder da ikke postene for «internett» og «a-konto for fyring».

---

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: 13-0373/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
William Bomann-larsen	**2026-10-08**

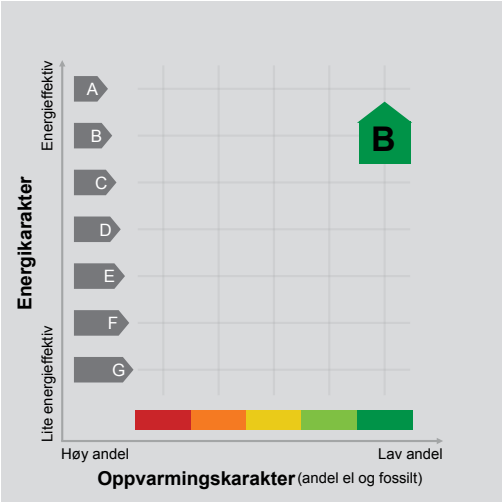
Identifikasjon

William Bomann-larsen

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BALLPARKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	921
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81794758
Merkenummer	Energiattest-2025-241232
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Pilestredet Park 18	81794758	H0301	57	0	11
Pilestredet Park 18	81794758	H0401	65	0	19
Pilestredet Park 18	81794758	H0501	73	0	27
Pilestredet Park 18	81794758	H0601	81	0	35
Pilestredet Park 18	81794758	H0701	89	0	43

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2007

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	43 m²
Totalt BRA	43 m²
Oppvarmet luftvolum	102 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	77,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,82 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,23
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,77
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.10.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 060 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,69 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 303 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	117,69 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 060 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 015 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 045 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 060 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,0 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Karoline Njøs Børresen
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.borresen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0373/26 . Vår ref.: 0634-1-6005 Dato: 13.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ballparken Borettslag
Organisasjonsnr:	888420622
Andelseier:	Bomann-Larsen, William Aleksander
Medeier:	
Leilighetsnummer:	6005
Adresse:	Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
Andelsnummer:	35
Gnr.	208
Bnr.	921

Borettsinnskudd: Kr. 609 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78995437.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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 har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

seksjonsnr. 46 til 96, unntatt 48) i Pilestredet Park 18, er organisert som et borettslag i Ballparken Borettslag. De resterende er eierseksjoner i Pileparken Boligsameie. Innfirelsesperioder for IN-ordning er i mai og november

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208202758
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,37%
Restsaldo	27 539 370,58
Innfrielsesdato:	30.05.2057
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208604120
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,37%
Restsaldo	1 483 017,11
Innfrielsesdato:	30.11.2049
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: 9 765,67,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	193,00	
Lån nr: 9820860412; IN lån 2 - Akonto renter	100,37	
Lån nr: 9820860412; IN lån 2 - Akonto avdrag	40,80	
Lån nr: 9820820275; IN lån 1 - Akonto renter	5 242,05	
Lån nr: 9820820275; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 256,69	
Internett	192,75	
Vedlikeholdsfond	141,00	
Drift av borettslag	222,00	
Felleskostnader	2 377,00	2 495,85 fra 01.11.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	849,-
Fradragsberettigede kostnader:	65 518,-
Annen formue:	17 999,-
Gjeld:	1 205 708,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208202758
Restsaldo:	1 170 029,43
Kapitalkostnader:	6 573,92
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**

Lånenummer:	98208604120
Restsaldo:	22 386,79
Kapitalkostnader:	120,08
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 192 416,22,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Espen Bredeveien Bergdølmo pr. e-post: espen.bergdolmo@obos.no eller telefon: 22 86 75 43.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til årsmøte 2026 for BALLPARKEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver OBOS) er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Benedicte Boye og Nina Bauer Bølgan er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes ved å føre det mot egenkapitalen.

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

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

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

7. Honorar til valgkomitéen

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

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

8. Forslag A: Utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie

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

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

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

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

Heisrådgiveren skriver i en rapport til sameiet i mai 2025:

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

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

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

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

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

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

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

Kostnader og finansiering

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

Ikke vedtatt.

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

Vedtatt. Vedtatt med én stemme imot.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Tellugen

Følgende stilte til valg:
Håvard Tellugen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elin Østebø Johansen

Følgende stilte til valg:
Elin Østebø Johansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Bauer Bølgan

Følgende stilte til valg:
Nina Bauer Bølgan

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Tellugen

Følgende stilte til valg:

Håvard Tellugen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Hem

Følgende stilte til valg:
Thomas Hem

11. Valg av valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Benedicte Boye
Erik Heyerdahl Strøm

Følgende stilte til valg:
Benedicte Boye
Erik Heyerdahl Strøm

12. Valg av representanter til Pileparken Boligsameie

Representant (2 år)

Følgende ble valgt:
Elin Østebø Johansen

Følgende stilte til valg:
Elin Østebø Johansen

HUSORDENSREGLER FOR BALLPARKEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 12.06.2023

FORMÅL

Hensikten med husordensreglene er å bidra til trivsel og orden. Ved å ta hensyn til hverandre kan vi sammen skape et godt bomiljø som vi alle vil være tjent med.

§ 01 GENERELT

- Husordensreglene gjelder i tillegg til borettslagets vedtekter.
- Andelseier plikter til enhver tid til å rette seg etter borettslagets vedtekter og husordensregler. Andelseieren er ansvarlig for at dette overholdes av alle husstandsmedlemmer, leietakere og deres besøkende.
- Vesentlige og gjentatte brudd på husordensreglene anses som brudd på vedtektene.

§ 02 FELLESAREALER

- Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygningen.
- Dører til og i fellesarealer som kan låses, skal alltid være låst.
- Fellesarealene skal til enhver tid være rene og ryddige.
- Private gjenstander, unntatt barnevogn, skal ikke plasseres i korridorer eller andre fellesarealer.
- Sykler, sykkelvogn og andre større transportbarnevogner skal plasseres i sykkelbod eller i privat sportsbod.
- Røyking i innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

§ 03 RO

- Beboer plikter å sørge for alminnelig ro og orden slik at naboer ikke sjeneres.
- Det skal være ro i bygningen mellom kl. 23.00–06.00.
- Hvis det skal det arrangeres fester eller lignende som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd ved melding på oppslagstavle ved inngangspartiet.
- Vis hensyn, ikke spill for høy musikk, radio, TV og lignende, og vær spesielt oppmerksom på støy fra balkonger og andre uteområder.
- Støyende arbeid utføres primært til tider det er til minst sjenanse for naboene. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal støyende arbeid unngås. Ved støyende arbeid skal naboene varsles på forhånd ved melding på oppslagstavle.

§ 04 TERRASSER OG BALKONGER

- Styret skal godkjenne alle former for oppsett av: markiser og annen solavskjerming, flaggstenger, utelamper, skilt og lignende.
- Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.
- Blomsterkasser og annet skal henge på innsiden av rekkverket.
- Grilling er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og ikke sjenerer naboene.
- Tepper og tøy skal ikke bankes, ristes eller henges over rekkverk og gjerder.
- Ved lufting og tørking av tøy må dette henges på stativ eller lignende som ikke er høyere enn rekkverket.
- Renner og avløpsrør må holdes rene slik at tilstopping unngås.
- Mating av fugler er ikke tillatt.

§ 05 PARKERING

- Se egne vedtekter for Parkens Garasjesameie.

§ 06 DYREHOLD

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

§ 07 RENOVASJON

- Alle må bringe sitt eget husholdningsavfall til avfallsrommet.
- Avfallet skal sorteres og legges i dertil bestemte beholdere.
- Det skal ikke settes annet avfall i eller utenfor beholderne.
- Alt annet avfall er den enkelte beboers ansvar å bringe til et godkjent mottak.

§ 08 VEDLIKEHOLD

- Det er enhver beboers plikt å holde sin leilighet oppdatert med hensyn til kontroll og vedlikehold av bygningstekniske installasjoner. Bruk kun godkjente håndverkere til installering og reparasjonsarbeid. Dette har stor betydning for sameiets forsikring.

§ 09 NØKLER OG SKILT

- Nøkler bestilles hos borettslagets styre.
- Dør- og postkasseskilt skal merkes med skilt godkjent av borettslagets styre.

§ 10 UTLEIE/BRUKSOVERLATING

- Andelseier har ansvar for at boligpermen, regler for kildesortering, vedtekter og husordensregler er gjort kjent og er tilgjengelig for leietaker ved utleie.

§ 11 ATRIET

- Private gjenstander som tas med ut i atriet må ryddes opp og fjernes etter bruk, og senest hver kveld.
- Det er anledning til å ha mindre leker (for barn fra 1-10 år) stående i atriet, men lekene må ryddes opp etter bruk og ikke være til hinder for rømningsveier. Ødelagte leker må fjernes.
- All bruk av atriet og lekene som står der foregår på eget ansvar.
- Røyking i atriet er ikke tillatt.
- Grilling i atriet skal kun foregå med gass- eller el- grill, og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Brukte griller og annet avfall skal ryddes opp og kastes i henhold til § 7.
- Det er ikke tillatt å lufte husdyr i atriet.
- Det skal være ro i atriet mellom kl. 23 og 06. Bestemmelsene i § 4 gjelder også for atriet.

§ 12 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

- Husordensreglene kan kun endres av generalforsamlingen.

§ 13 MISLIGHOLD

- Gjentatt mislighold av husordensreglene anses som brudd på andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Se borettslagets vedtekter punkt 7-1.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 634
BALLPARKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BALLPARKEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BALLPARKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Erik Heyerdahl Strøm og Fred Åsmund Lindqvist er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes ved å føre det mot egenkapitalen.

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

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

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

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000.

Sak 7

Honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr. 4 000.

Sak 8

Forslag A: Utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Heisrådgiveren skriver i en rapport til sameiet i mai 2025:

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

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

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

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

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

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

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

Kostnader og finansiering

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Håvard Tellugen

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

- Elin Østebø Johansen

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

- Nina Bauer Bølgan

Vedlegg

1. Ballparken brl__Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Håvard Tellugen

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

- Thomas Hem

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Benedicte Boye
- Erik Heyerdahl Strøm

Sak 12

Valg av representanter til Pileparken Boligsameie

Roller og kandidater

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

- Elin Østebø Johansen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

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

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

- Bestilling og utskifting av dør- og postkasseskilt.

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

- Fulgt opp henvendelser vedr. radiatorer/ varmestyring mm.

- Godkjent nye andelseiere og behandlet søknader om fremleie.

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

Digital informasjon og kommunikasjon via epost, SMS og infotavle

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

VIBBO som info-kanal

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

Salg, bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere

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

Bestilling av nøkler, dør og postkasseskilt

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

Økonomi/regnskap

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

Miljøtilskudd fra OBOS

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

Drift og vedlikehold

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

· Sluttført oppgraderingen av brannvarslingsanlegget.

· Bytte og oppfølging av ny vaktmester- og renholdstjeneste.

· Overmaling av graffiti på yttervegger.

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

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

· Utbedring av innkjørsel til garasjen.

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

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

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

Finansiering av vedlikeholdsprosjektet og uttak fra vedlikeholdsfond

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

Informasjon om vedlikeholdsfondet – forvaltning og bruk av midlene

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

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

Forsikring

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Brannsikringsutstyr og branndører

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

Internettleverandør

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

BALLPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888420622, KLIENTNR. 634

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

BALLPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888420622, KLIENTNR. 634

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALLPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888420622, KLIENTNR. 634

BALANSE

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

Oslo, 02.03.2026

Styret i Ballparken Borettslag

Håvard Tellugen	Anne Brit Lindahn	Thomas Hem

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12
BYGNINGER

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

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

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Fjernvarme	359 352
SUM KOSTNADER	**359 352**

SUM ENERGIAVREGNING	**64 101**

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

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

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

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

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

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

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

Selskapet eier 2838/6904 deler av Pileparken boligsameie.

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

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

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

Til generalforsamlingen i Ballparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

0634 Ballparken Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

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

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås:

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

C. Som varamedlemmer foreslås:

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

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Håvard Tellugen	Adresse: PP18

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Thomas Hem	Adresse: PP18

E. Som valgkomité foreslås:

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

F. Som representanter til styret i Pileparken Boligsameie foreslås:

Navn: Elin Østebø Johansen Adresse: PP18

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

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

I valgkomiteen for Ballparken Borettslag

Dato: 24.2 2026

Benedicte Boye .....

....

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel, tilknytningsforhold og organisering

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
stat,
fylkeskommune,
kommune,
selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i OBOS som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier i borettslaget, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Jfr. borettslagslova § 5-4.

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

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

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

5. Vedlikehold og erstatningsansvar

5-1 Andelseiernes plikt til å vedlikeholde boligen

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

(2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

(4) Et borettslag som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap som dette påfører andelseier gjennom skade på boligen, jf. borettslagslova § 5-18

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

9

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Pileparken boligsameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer som velges av sameiermøtet. Sameiets vedtekter legger opp til at medlemmene så langt det er mulig bør velges slik at både borettslag, næring og øvrige eierseksjoner er representert i styret. Man bør søke å oppnå at det velges to medlemmer som utgår fra borettslagets styre, to medlemmer fra de andre boligseksjonene og ett medlem fra næringsseksjonene. Siden borettslagets to representanter i sameiestyret skal utgå fra borettslagets styre, må disse altså velges på

borettslagets ordinære generalforsamling. Det skal i tillegg velges ett varamedlem fra borettslaget, som også skal utgå fra borettslagets styre. Det forutsettes derfor at generalforsamlingen avholdes før Sameiets årsmøte.

(3) I viktige saker som skal behandles ved sameiermøtet, skal styret i borettslaget så langt mulig innhente andelshavernes synspunkter, og om nødvendig eller ønskelig be generalforsamlingen ta stilling til saken. Det samme er obligatorisk i saker der styret mangler kompetanse, jfr. § 8-3 (2) under.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

§ 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for Pileparken Boligsameie
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Miljøoppfølgingsprogram

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

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

- Borettslaget må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann), som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle måleresultater vil bli underlagt vanlige regler for personvern.

Borettslaget, andelseierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og PPØ. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og

restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, samt gjenbruksordninger. Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll til årsmøte 2025 for PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 991199918
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 19:00, Hotell Scandic, St. Olavs Plass.

Antall stemmeberettigede som deltok: 63
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Forretningsorden for årsmøtet

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner Forretningsordenen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Konstituering: Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver Obos Eiendomsforvaltning) er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. John Flugon er valgt som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

For øvrig, er det to hovedavvik i regnskapet. For det første er de budsjetterte inntektene høyere enn de bokførte fordi vi i fjor inkluderte akontoinnbetalingene fra Techem i både inntektene og kostnadene. Dette gjør vi ikke i budsjettet for 2025, da energikostnader faktureres direkte til andelseierne gjennom energiavregninger fra Techem. Fremover fører vi bare kostnader til energi og oppvarming for fellesområdene. Energiavregningen vises i balansen under omløpsmidler, referert til i note 16.

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

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag A: Endring av innkjøring til garasjen

Fremmet av: Inger E. Berg

Hei,

Viser til hyggelig samtale med Håvard Tellugen ang. nedkjørsel til garasjen.

Sammen med flere beboere har vi laget et forslag til utbedring av denne. Tellugen var usikker på om denne saken skal behandles av boligsameiet eller garasjesameiet, så forslaget sendes begge sameiene.

Forslag:

Sage steinene for å gi bedre plass på begge sider, samt rekkverk på toppen slik at man ser begrensningene når man sitter i bilen.

Dette vil utvide starten av innkjørselen med minst 20 cm, noe som er nødvendig siden bilene nå er bredere enn da garasjen ble byget.

Vi er inneforstått med at det må være et "hinder" på hver side, men deler av disse kan gjøres smalere.

Se vedlagte bilder.

Ved evt. spørsmål kan Inger E. Berg kontaktes.

Vennlig hilsen

Bjørn T. Flatland

Bärbel Baumanns

Inger E. Berg

Walter Frøyen

Terje Johansen

Styrets innstilling
Styret er enig i at det kan være utfordrende å kjøre inn i garasjen og at elektriske biler ofte er noe bredere enn konvensjonelle biler med forbrenningsmotor fra tidsperioden da bygget ble bygget. Sameiet har nå en prosess på gang for arbeid på fasaden i sameiet og har diskutert saken med OPAK som er bygg-spesialister og rådgivere i denne prosessen.

Styret setter derfor frem følgende forslag: Styret inkorporerer arbeidet med å gjøre innkjøringen til garasjen bredere og lettere i prosjekt for vedlikehold av fasaden i Pileparken Boligsameie som vil foregå i 2025. Dette vil gi arbeidet tilgang på kompetanse og arbeidskraft for å identifisere og implementere en god løsning og bør gi en fordelaktig pris på arbeidet. Konkret løsning utarbeides i samarbeid med OPAK og styret i garasjesameiet. Dette forslaget fra styret, anses å være i samsvar med innsendt forslag fra seksjonseier.

Av denne årsak, anbefaler styret de stemmeberettigede å stemme FOR saken.

Styret inkorporerer arbeidet med å gjøre innkjøringen til garasjen bredere og lettere i prosjekt for vedlikehold av fasaden i Pileparken Boligsameie som vil foregå i 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å utvide innkjøringen til garasjen, slik at bilene enklere kan passere gjennom.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Forslag B: Overvåkningskamera i søppelrommet

Fremmet av: Semir Loncarevic

Det er akutt å jobbe med sortering av søppel og følge kommunens anvisninger. Bot for å ikke sortere / kaste søpla i feil pose er 12.000 nok. Det er en del beboere som kaster glassflasker, møbler og alt annet i søppelrom og søppelkonteinere.

FORSLAG TIL VEDTAK: Sette overvåkningskamera i søppelrom!

P.S Les Quadraturens regler for søppelrom og handtering av avfall!!!!! https://www.quadraturen.no/sppelrom

"Fjerning av søppelposer og avfall ved leilighetsdør, fellesarealer eller på gulvet i søppelrommet resulterer i en advarsel med et administrasjonsgebyr på kr 690,00 (eier kan videresende regningen til leietaker). "

Styrets innstilling

Datatilsynet skriver på sine sider www.datatilsynet.no at «overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt». Sameiet kan derfor ikke installere et kamera med det formål forslagstiller setter frem.

Av denne årsak, anbefaler styret de stemmeberettigede å stemme IMOT saken.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

10. Forslag C: Maling av hovedinngang og plassering av nye postkasse i Pilestredet park 19

Fremmet av: Semir Loncarevic

Det ble prioritert å male vegene og gulvet i kjeller som jeg synes ikke var nødvendig. Samtidig hovedinngangen ved Pilestredet park 19 se forferdlig ut og er tter mitt observasjon verste av alle i Pilestredet park område (kan sende bilder av andre hovedinnganger på PP). Det er første og mest representative og brukte område i helle huset. Samtidig vi kan vente med maling av andre etasjer som ser ganske representative.

FORSLAG TIL VEDTAK: Høgst prioritering av maling av hovedinngangen og skiftning av postkasse som ser ut helt utslitt / Pilestredet Park 19.

Styrets innstilling
Som kommentert i styrets beretning har styret arbeidet med å få inn en helhetlig plan for farger for fellesområdene i byggene fra inngangspartiet og oppover. Dette har vært nødvendig for å sikre at man kan begynne med et område og fortsette iht. til en helhetlig plan. Fremdriften blir slik økonomien og andre viktige oppgaver tillater det. Styret vil male inngangspartiene så snart dette arbeidet kan prioriteres. Styret mener at postkassene ikke er så medtatt at kostnaden til en komplett utskiftning kan forsvares.

Av denne årsak, anbefaler styret de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

11. Forslag D: Endring i vedtektene til Parkens Garasjesameie

Fremmet av: Ballparken Borettslag

Pileparken Boligsameie fremsetter et forslag til en endring i vedtektene til Parkens Garasjesameie. Forslaget er også sendt til behandling i årsmøtet til Parkens Garasjesameie 12. mai 2025.

Dette er et forslag sameiet har mottatt fra en seksjonseier og som styret i Pileparken Boligsameie støtter.

§10 i vedtektene for Parkens Garasjesameie foreslås endret slik at styrene i Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie blir representert i styret til garasjesameiet, slik det var lagt til grunn i de opprinnelige vedtektene fra 2007. Dette vil gi Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie bedre mulighet til å delta direkte i forvaltning av det viktige undergrunns volumet som garasjesameiet forvalter.

Det er derfor foreslått, å gjennomføre følgende revidering i vedtektene:

§10 Styre – avsnitt en, to og tre og fire endres til: *Sameiet skal ha et styre på minimum 3 og maksimalt 4 medlemmer. Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset oppnevner 1 representant hver til styret i Parkens*

Garasjesameie. Inntil 2 styrerepresentanter velges blant de 65 eierne av garasjeplasser, fortrinnsvis én fra hvert av de to boligsameiene, dvs. én styrerepresentant fra PP18/19, og én fra PP20. Styremedlemmene velges for 2 år. Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

Se også vedlegg "Forslag til årsmøtet - endring av vedtektene i garasjesameie". Vedtektene fra 2007 og 2023 er også vedlagt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar revideringene i vedtektene til Parkens Garasjesameie. Styret i Pileparken Boligsameie mottar med dette fullmakt til å fremme og stemme for de foreslåtte revideringene til årsmøtet i Parkens Garasjesameie den 12. mai.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Tellugen

Følgende stilte til valg:
Håvard Tellugen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Hem
Frode Raunehaug

Følgende stilte til valg:
Thomas Hem
Frode Raunehaug

13. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Benedicte Boye
Espen Sørensen

Følgende stilte til valg:
Benedicte Boye
Espen Sørensen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Pb. 1175 Sentrum
0107 OSLO

18 SEPT. 2008

Dato:

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

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

FERDIGATTEST - PILESTREDET PARK 17

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Tine Aagesen
fung. enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

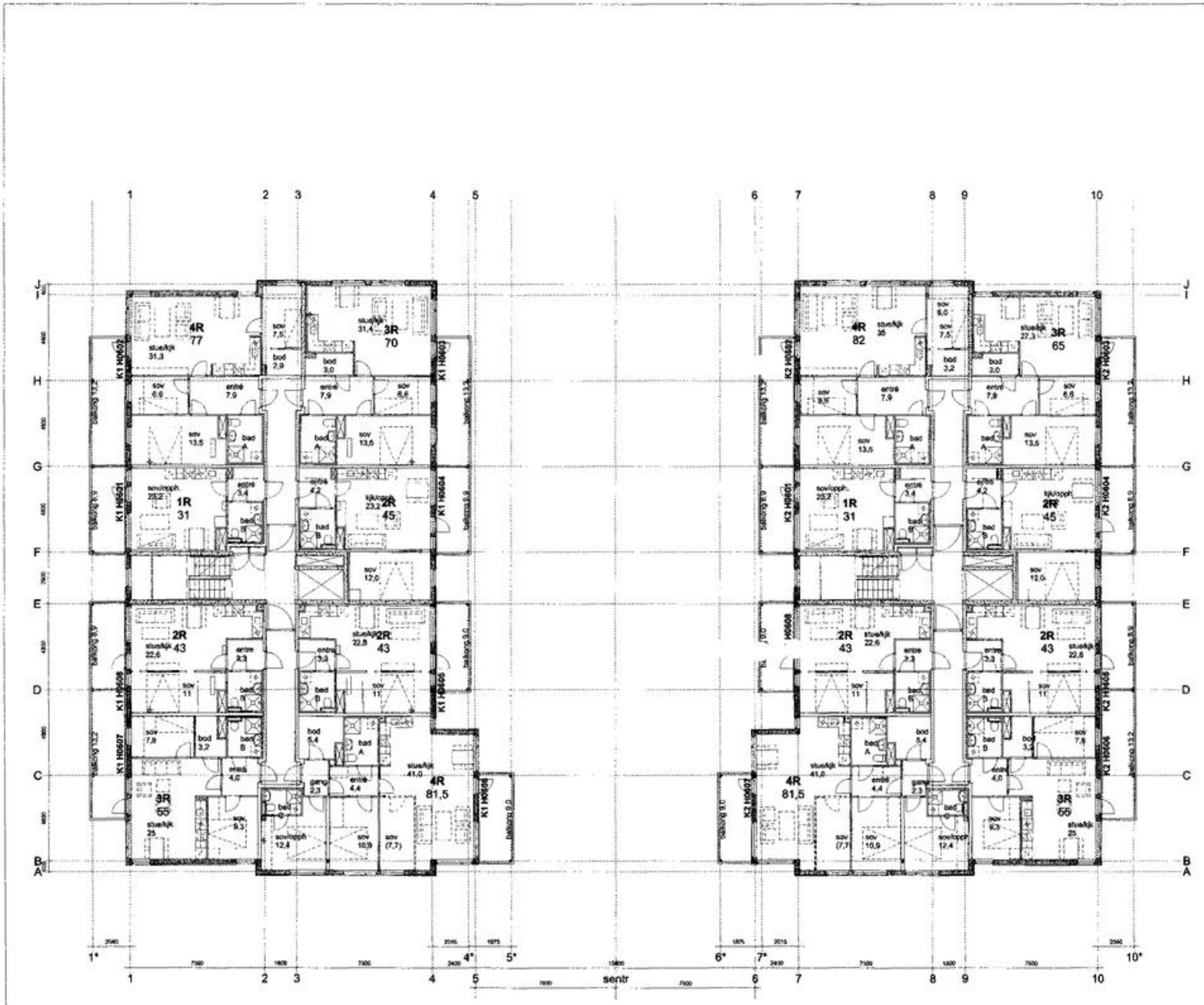
Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



KONTROLL BYGNINGSFYSIKK | DATO: | SIGN:

E-8

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

PILESTREDET PARK

TILTAKSHAVER:
SKANSKA Skanska Bolig AS
GRENSEVN.107, PB 274, 0103 OSLO NORGE
TLF: 22 03 04 50 FAX: 22 03 04 52

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

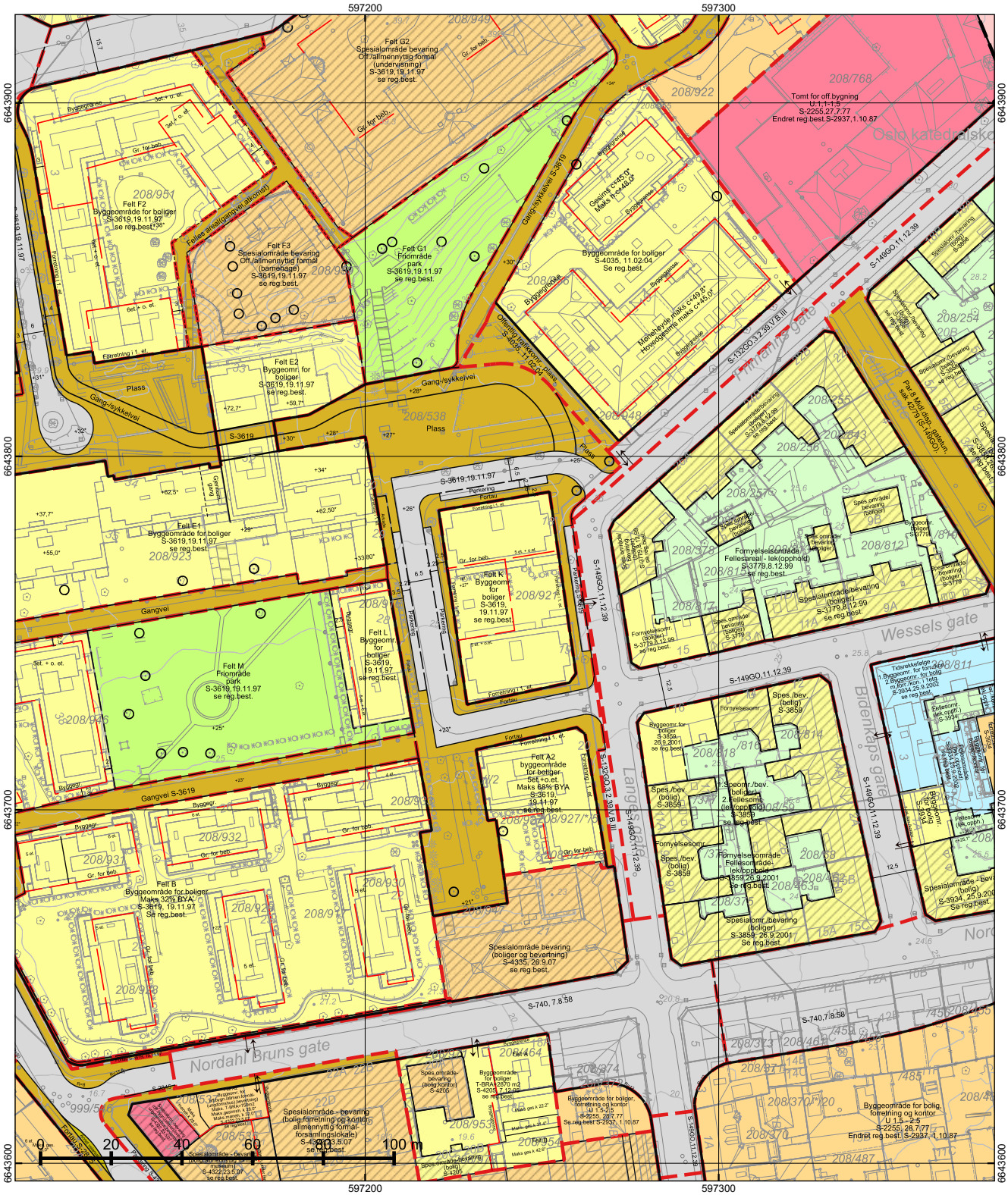
TOTALENTREPRENØR:
SKANSKA Skanska Norge AS
Drammensveien 60 TF. 40006400
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo Norge

PROSJEKTERENDE:
ARKITEKTGRUPPEN
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
DRAMMENSVN. 145 PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Skøyegate 11 0557 Oslo Tlf: 22 31 34 70 Fax: 22 31 34 71

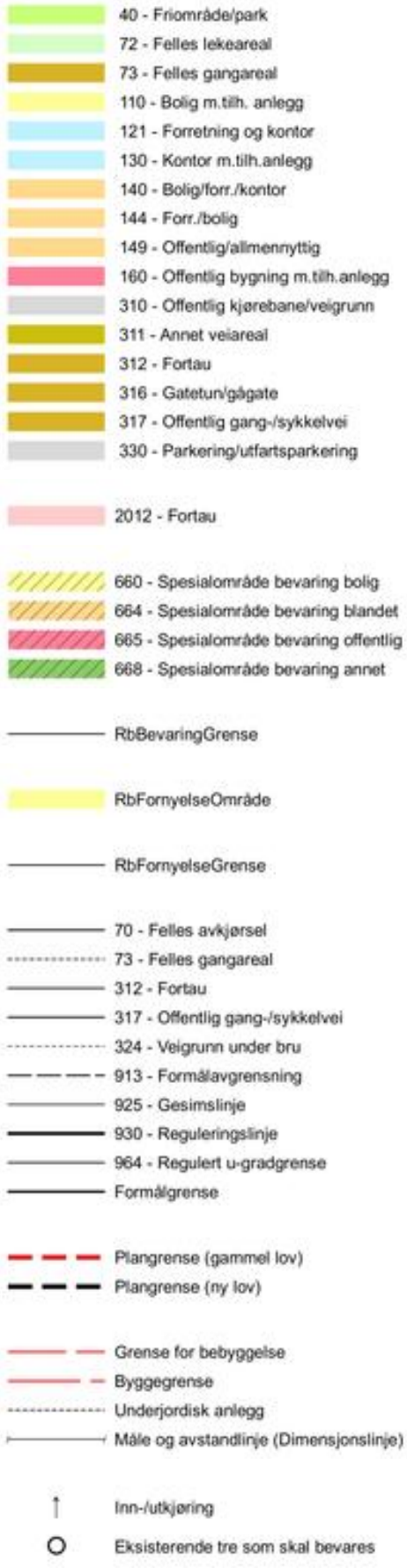
Felt K
Plan 6

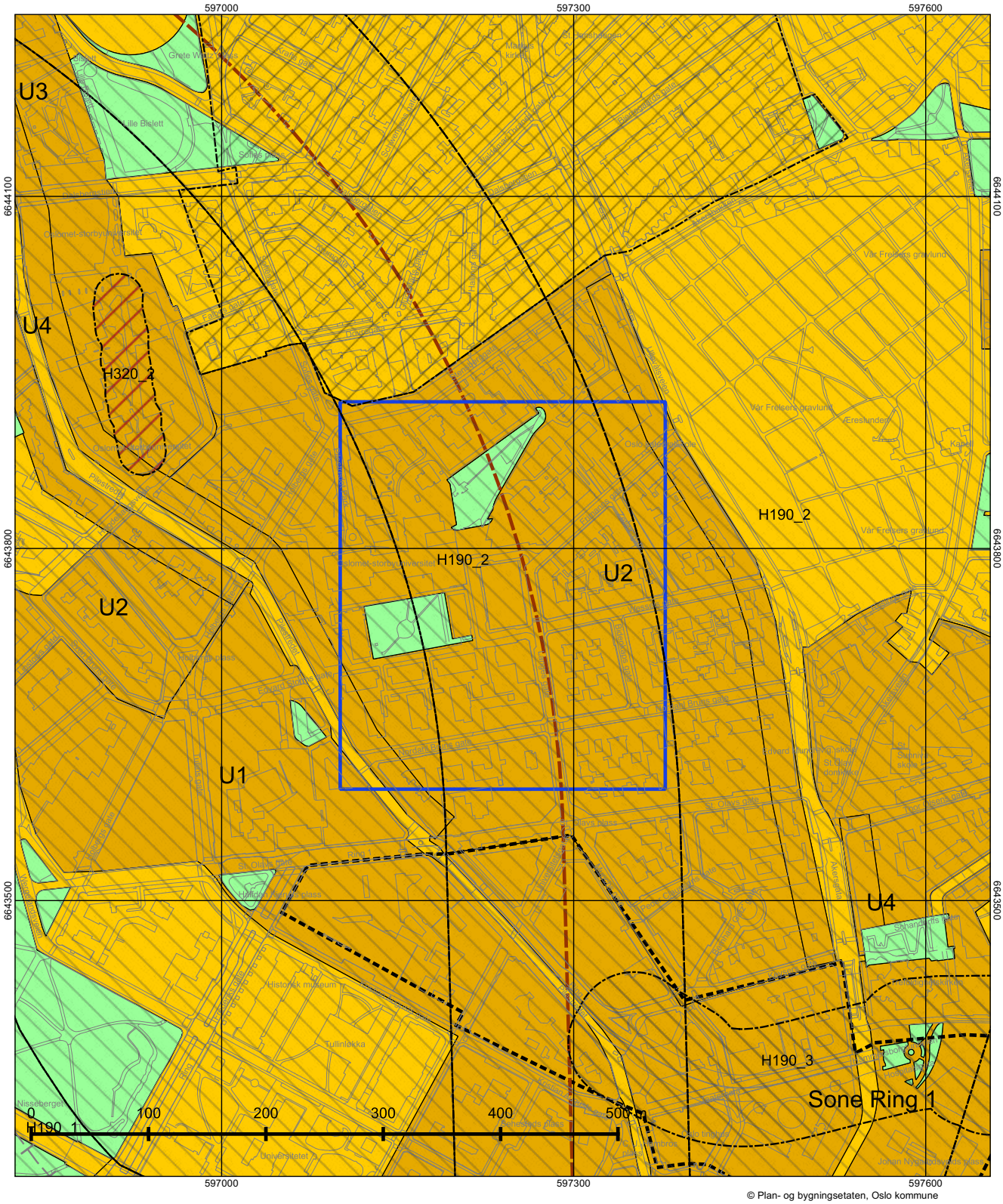
MÅLESTOKK	TEGN. FASE/STATUS
1:200	Endret rammetillatelse

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


597200
597300
6643900
6643800
6643700
6643600
Felt G2
Spesialområde bevaring
Off./allmennyttig formål
(undervisning)
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Felt F2
Byggeområde for boliger
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 G1
Friområde
park
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Felt E2
Byggeomr. for
boliger
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Felt E1
Byggeområde for boliger
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Felt M
Friområde
park
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Felt L
Byggeomr.
for
boliger
S-3619,
19.11.97
se reg.best.
Felt K
Byggeomr.
for
boliger
S-3619,
19.11.97
se reg.best
Felt A2
byggeområde
for boliger
Sett.+o.et.
Maks 68% BYA
S-3619
19.11.97
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for boliger
Maks 32% BYA
S-3619, 19.11.97
Se reg.best.
Tomt for off.bygning
U.1.1-1.5
S-2255,27.7.77
Endret reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
S-4035, 11.02.04
Se reg.best.
Spesialområde bevaring
(boliger og bevertning)
S-4935, 26.9.07
se reg.best.
Spesialområde - bevaring
(bolig, forretning og kontor,
allmennyttig formål-
forsamlingslokale)
S-4322,23.05.07
se reg.best.
Byggeområde for bolig,
forretning og kontor
(U.1.5.-2.5
S-2255, 26.7.77
Endret reg.best.S-2937, 1.10.87
Fornyelsesområde
Fellesareal - lek(oppholds)
S-3779,8.12.99
se reg.best.
Spesialområde bevaring
(boliger)
S-3779,8.12.99
se reg.best.
Spes./bev.
(bolig)
S-3859
Fornyelsesområde
Fellesområde -
lek/opphold
S-3859,26.9.2001
Se reg.best.
Spesialområde bevaring
(boliger)
S-3859, 26.9.2001
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3859,
26.9.2001
se reg.best.
Tidsrekkefølge
1.Byggeomr. for forretn.
2.Byggeomr. for bolig
3.Byggeomr. i 1.etg.
m.forr.kon. i 1.etg.
S-3934,25.9.2002
se reg.best.
Spesialområde - bevaring
(bolig)
S-3934, 25.9.200
Se reg.best.
Byggeområde for
boliger
T-BRA i 2870 m2
S-4205, 7.12.99
se reg.best.
Byggeområde for boliger,
forretning og kontor
U.1.5-2.5
S-2255, 26.7.77
Se reg.best S-2937, 1.10.87
Spes.område-
bevaring
(bolig,kontor)
S-4205
Felt H
Maks gesims c+45.0°
Maks mønehøyde c+48.0°
Maks gesims c+45.0°
Maks mønehøyde c+48.0°
Maks gesims c+45.0°
Maks mønehøyde c+48.0°

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163930/86541159
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

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

S-3619

Endret reguleringsplan med reg.best. for Pilestredet 32, Gamle Rikshospitalet, som reguleres til offentlig/allmennyttig formål, spesialområde - bevaring m.m.

Vedtaksdato: 19.11.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505524

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 496195

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PILESTREDET 32, NY UTVIKLING AV DET GAMLE RIKSHOSPITALOMRÅDET.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområde for forretning
- Byggeområde for kontorer
- Byggeområde for offentlig/ allmennyttig formål (undervisning, barnehage)
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)
- Friområde, park
- Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum)
- Fellesområde (gangvei, kjøreatkomst, parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, felt A2, B, C, E1/E2, F1, F2, H, K og L
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Der det er vist byggegrense skal fasade legges i byggegrense. Der det ikke er vist byggegrense, skal fasade legges i reguleringslinje mot gate. Mindre avvik fra byggegrense og grense for bebyggelse kan tillates, såfremt det oppnås gode helhetsløsninger. Balkonger tillates trukket 1,5 m ut fra fasade fra 2. etasje og opp.
Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Overetasjer skal trekkes tilbake og plasseres innenfor en vinkel på 60 grader fra hovedgesims.
Det kreves følgende leilighetssammensetning:
Maksimum 30% 2-romsleiligheter, minimum 70% 3-romsleiligheter eller mer hvorav minimum 30% 4-roms eller mer. Leilighetsfordelingen skal gjennomføres innen hvert enkelt felt der dette er praktisk mulig. I tillegg kan det innpasses inntil 150 studenthybler.

Der det på plankartet er vist forretning i 1. etasje i boligfelt tillates strøksbetjenende forretning og service. Hver enkelt forretning kan ha en størrelse på inntil 1.000 m2. Atkomst for publikum og varelevering skal kun skje fra fasade mot offentlig trafikkområde.
I felt A2 tillates det innredet lokaler for museum i 1. etasje.
I felt E1, vestfløyene, tillates det innredet undervisningslokaler i inntil 4 etasjer, underetasjer medregnet. I felt E2 tillates det innredet undervisningslokaler til og med 7. etasje.
Som vilkår for byggetillatelse for felt B skal det tinglyses rett for beboere i felt L til bruk av oppholdsareal i felt B.
For de ubebygde arealene skal det i forbindelse med byggesaksbehandlingen vises bruken av arealene inkludert lekeplasser og å ivareta barn og unges interesser. Det skal legges vesentlig vekt på barns lekemuligheter på ulike årstider, og samhandling mellom voksne, unge og barn. Der det ikke kan tilfredsstille 25% av boligenes bruksareal innenfor det enkelte felt, skal det kompletteres med sambruk i et nærliggende felt.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 4. Byggeområde for kontorer, felt D og I
I felt D skal ny bebyggelse oppføres med fasade i byggegrense og i reguleringslinje mot gate innenfor etasjetall og gesimshøyder som vist på planen. Enkelte etasjer tillates tatt i bruk til undervisningsformål hvor det ligger til rette for dette.

§ 5. Byggeområde for offentlig / allmennyttig formål (undervisning), felt J
Eksisterende bebyggelse tillates ombygd med vekt på bevaring av gatefasader og bygningens hovedstruktur. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Det skal legges vekt på at bebyggelsen innenfor felt J samlet utgjør en arkitektonisk helhetlig løsning.
Det tillates innpasset museum.

§ 6. Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)
Trafikkområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også inkluderer friområdene og fellesområdene.
Gjennom området, fra Sofies gate til Langes gate, skal det opparbeides gang-/sykkelvei, i prinsippet slik plankartet viser. Mindre justeringer av traséen kan tillates. Det skal legges vekt på en myk linjeføring.
Det tillates kjøreatkomst via gang/sykkelvei for felt A1 fra nord, felt C fra samme sted og for felt I fra

Stensberggata.

§ 7. Friområde, park, felt G1 og M og fellesområder
Friområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også omfatter offentlige trafikkområder og fellesområder. Planen skal redegjøre for terrengbehandling, vegetasjon, overflater og møblering inkl. skilt og belysning.
De offentlige arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.
Felles areal (kjøreatkomst, parkering) fra Holbergs gate er atkomst til parkering under terreng, og skal være felles for feltene D, E1, F1 og F2.
Felles areal (gangvei) fra Stensberggata skal være felles for feltene F2, F3, G1 og G2.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede der dette er fysisk mulig.

§ 8. Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum) felt A1, G2 og F3
Bygningene tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare.
Muren tillates gjennombrutt på steder hvor ny atkomst for gang- og kjøretrafikk er angitt på planen.
Åpninger skal tilpasses murens struktur og arkitektoniske utforming.
Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
Bygning i felt G2 tillates tilbygd mot gårdsrommet, innenfor grense for bebyggelse. Tilbygg skal sammen med eksisterende bygning utgjøre en arkitektonisk helhetlig løsning. Gårdsrom tillates underbygd.
Det tillates innpasset museum i felt G2.

§ 9. Utnyttelse, byggevolumer
Maks tillatte byggevolumer er angitt med byggegrense, grense for bebyggelse, etasjetall og gesimshøyder. Bebyggelse som inngår i planen er vist på reguleringskartet. Dersom denne bebyggelsen må rives pga brann e.l. tillates ny bebyggelse oppført innenfor samme volumavgrensning.

§ 10. Støy, luftkvalitet
Krav til sikring mot veitrafikkstøy skal tilfredsstille de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Likeledes skal luftkvaliteten tilfredsstilles i henhold til krav i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Det må redegjøres for tiltak samtidig med byggemelding. Alle tiltak må være fullført før bebyggelsen tas i bruk.

§ 11. Parkering
Parkering skal anordnes i underjordiske parkeringsanlegg innenfor gjeldende parkeringsnormer som følger:

Boliger:		Kontor	1,5 pr. 1000 m2
- 2 rom	0,7	Skole	2 pr. 1000 m2
- 3 "	0,9	Forretning	2 pr. 1000 m2
- 4 " eller mer	1,0		
- Studenthybler	0,2		

Atkomst til parkeringsanleggene skal skje som vist med piler på planen.
Det kan tillates innpasset garasjeanlegg for nabobebyggelse.
Det skal avsettes tilstrekkelig parkering for bevegelseshemmede.
Det skal avsettes sykkelparkering i området i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 Veg- og gateutforming.

§ 12. Fellesbestemmelser
Trær som er vist på plankartet skal tas vare på.
Mot Pilestredet og Nordahl Bruns gate skal det som vilkår for byggetillatelse kreves plantet en ny trerekke på innsiden av muren. Mot Stensberggata på felt H skal det med samme vilkår også plantes en ny trerekke.
Grenselinjer vist på planen mellom samme etasjeantall fanges opp av terrengforskjeller.
Forskrift om avfallsplan som er vedtatt av bystyret 30.11.94 skal følges opp med tanke på krav til håndtering av avfall som omfatter ombruk, gjenvinning og forbrenning.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 208, Bruksnr 921, Seksjonsnr 81	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	4	St.Hanshaugen
Adresse:				
Veiadresse:	Pilestredet Park 18, gatenr 21418	**Grunnkrets:**	212	Sentrum 2 - Rode 12
(fra bruksenhet)	0176 Oslo	**Valgkrets:**	404	Oslo katedralskole
		Kirkesogn:	1010105	Oslo domkirkes sokn
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	12.03.2007	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	43/6 904
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 736,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	12.03.2007	Avgiver	0301/208/921	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/208/921/0/81	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Pilestredet Park 18	H0601	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.05.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	7 297,0	Igangset.till.:	29.09.2005
Energikilde:		BRA annet:	1 267,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	8 564,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	16.02.2007
Vannforsyning:				Antall boliger:	94
Bygningsnr:	81794758			Antall etasjer:	9

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H06	16		1 080,0		1 080,0				

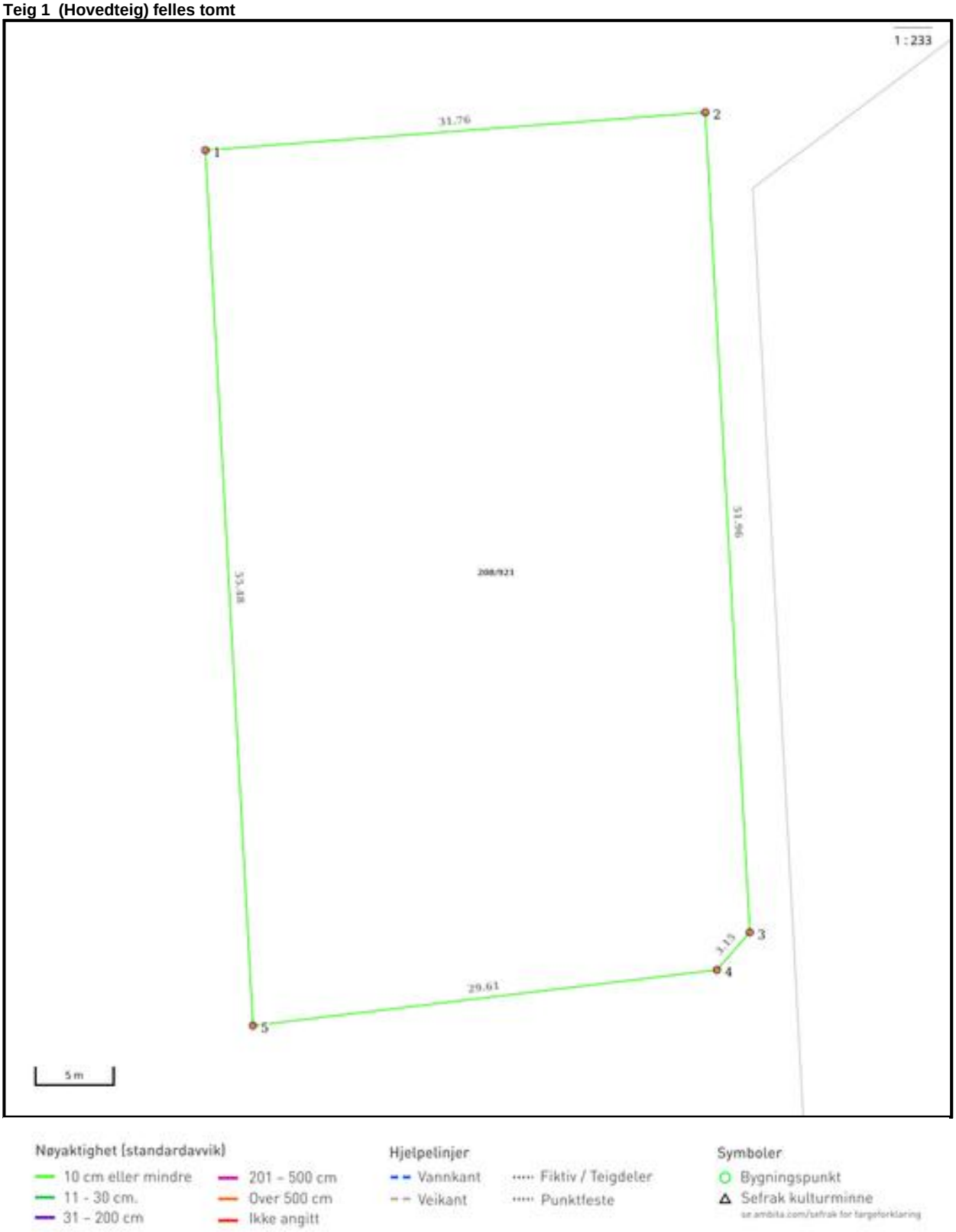
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 736,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 784,72	597 220,75	31,76m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 789,97	597 252,07	51,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 738,55	597 259,57	3,15m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 736,00	597 257,72	29,61m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 729,82	597 228,76	55,48m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Doknr: 383736 Tinglyst: 09.05.2007
STATENS KARTVERK

Erklæring

Vedr. bruksrett til areal under bakken

Den som til enhver tid eier eiendommen gnr 208 bnr 921 i Oslo kommune, skal ha bruksrett til areal under bakken på gnr 208 bnr 538 i Oslo kommune for etablering av boder/sykkelparkering mm. Bruksretten er ikke tidsbegrenset. Det aktuelle arealet er vist med markering i grønn farge på vedlagte kart.

Det skal ikke svares vederlag for bruken, men avtalen om bruksrett er inngått på vilkår av at bruksretten ikke representerer noen form for ansvar eller risiko for eier av gnr 208 bnr 538. Reparasjon og vedlikehold på installasjonene under bakken skal utføres og bekostes av innehaver av bruksretten. Ansvar skal ikke kunne gjøres gjeldende mot gnr 208 bnr 538.

Erklæringen tinglyses på gnr 208 bnr 538 i Oslo kommune.

Innehaver av bruksretten er gnr 208 bnr 921 i Oslo kommune (*betegnet felt K i reguleringsplanen for området av 19.11.1997*).

Sletting av nærværende erklæring kan ikke skje uten samtykke fra gnr 208 bnr 921.

Underskrift:

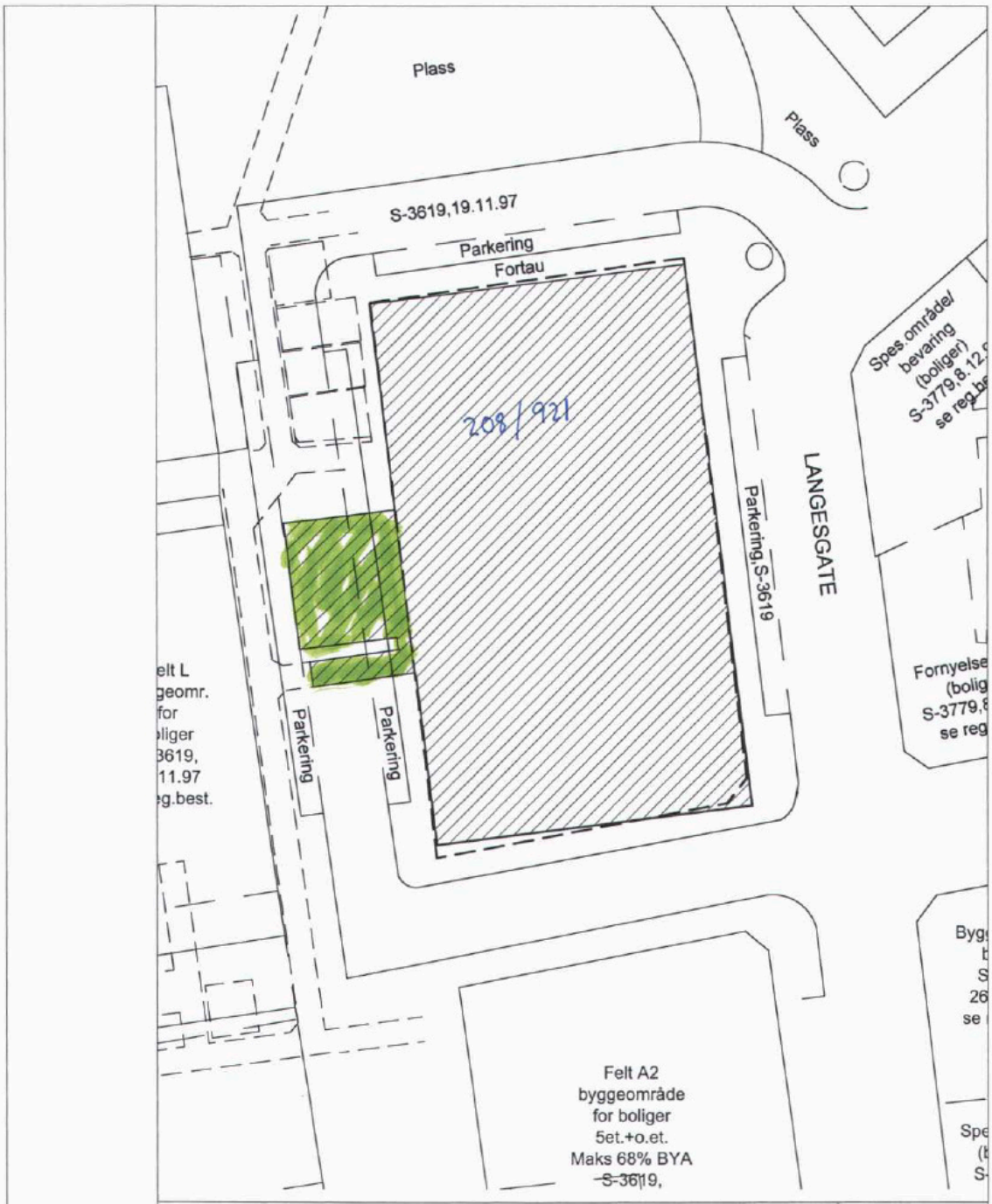
STATSBYGG

For eiendommen 208/ 538 : 7-5-07 .....

Sted Dato Hjemmelshaver Statsbygg org.nr 974 278 374

BRYNJULV SJØTVEIT

(1)


Plass
Plass
S-3619,19.11.97
Parkering
Fortau
208/921
Spes.område/
bevaring
(boliger)
S-3779,8.12.
se reg.be
LANGESGATE
Parkering,S-3619
Parkering
Parkering
elt L
geomr.
for
oliger
3619,
11.97
g.best.
Fornyelse
(bolig
S-3779,
se reg
Felt A2
byggeområde
for boliger
5et.+o.et.
Maks 68% BYA
~~S-3619,~~
PILESTREDET PARK BOLIGUTBYGGING ANS
Situasjonsplan
Utstrekning under terreng
PILESTREDET PARK FELT K
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921
DATO
06.12.06
MÅLESTOKK
1:500
2

STATSBYGG

SIGNATURKORT - ANSVARSERKLÆRING

ETAT: STATSBYGG

POSTADRESSE: Postboks 8106 Dep. 0032 OSLO **TLF.: 22 95 40 00**

Følgende har fullmakt til å undertegne skjøter, kjøpekontrakter og alle andre dokumenter ved kjøp/salg av fast eiendom på vegne av STATSBYGG:

Navn med blokkskrift/skrivemaskin:	Stilling:	Signaturprøve:
ØIVIND CHRISTOFFERSEN	Administrerende direktør	
MORTEN LIE	Fung. direktør for Finans og strategi	
BRYNJULV Ø. SJØTVEIT	Avdelingsdirektør Eiendomsstrategi	

Rett kopi bekreftes.
Dato: 07.05.07

STATSBYGG

Forpliktende underskrift/Stempel

Øivind Christoffersen
Administrerende direktør

STATSBYGG

Gjelder fra 18.04.2006

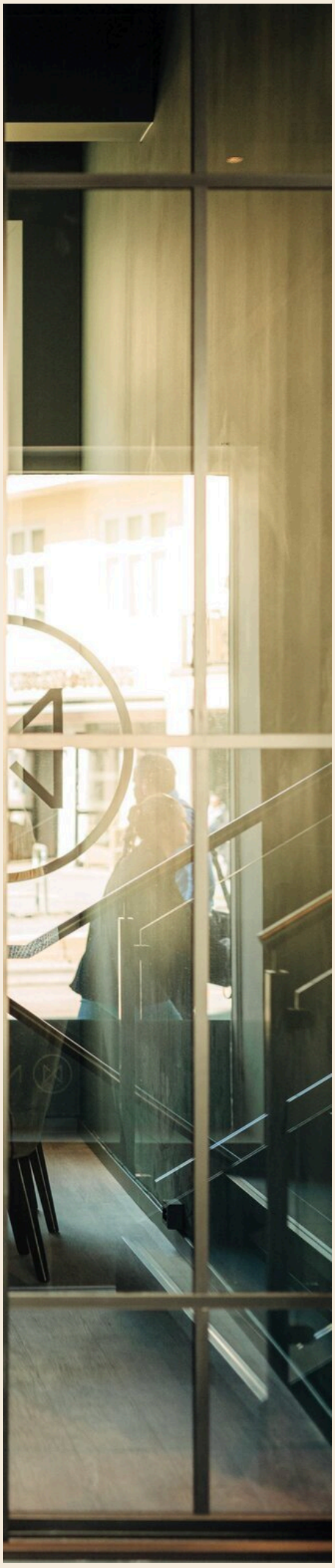
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/383736/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-07 18:17

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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: 13-0373/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet Park 18 0176 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 921, snr 81 (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:



Thomas Ringsvold
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374



André Rosensten
Eiendomsmegler/Partner
Nordvik Bygdøy Allé
a.rosensten@nordvikbolig.no
930 10 676

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