NORDVIK

Pilestredet Park 4

1 soverom | 37 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Pilestredet Park 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Egenerklæringsskjema
43	Vedlegg
60	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.12.2025

Nøkkelinformasjon



Lys og usjenert 2-r selveierleilighet med 16 kvm markterrasse.
A-konto varmtvann og fjernvarme, og fibernett. Sentralt

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**116 130,-**
Totalpris	**4 647 090,-**
Fellesgjeld	**30 960,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 045,-**
BRA-i	**37 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

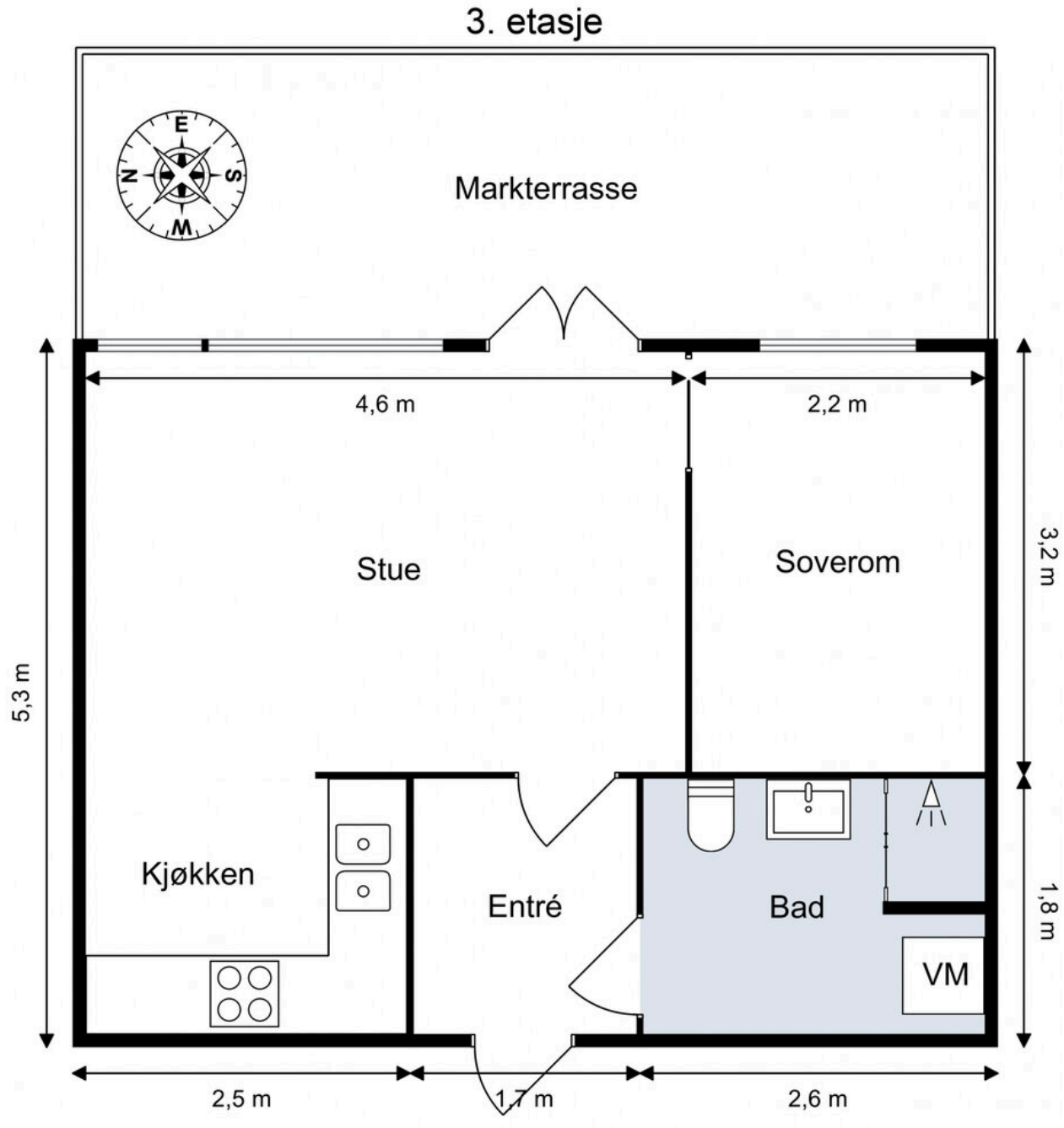
Velkommen til en flott 2-roms beliggende i byggets 3. etasje fra inngangsplanet, med enkel adkomst via heis. Leiligheten vender inn mot en skjermet, indre gårdsplass som ligger i plan med boligen, og gir rolige og private omgivelser. Boligen har en romslig og sosial planløsning med gode møbleringsmuligheter, og fremstår som både funksjonell og innbydende.

Her bor du tilbaketrukket i et stille og attraktivt bomiljø, samtidig som du har kort vei til sentrum med et bredt tilbud av butikker, restauranter, kaféer og gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende parker.

Fremtredende kvaliteter:

- Markterrasse på 16kvm med høy hekk som er grønn hele året
- Store vinduer og hyggelig utsikt
- Akonto varmtvann og fjernvarme
- Fibernett fra Telia inkl
- Sykkelparkering
- Disp. 1 bod

Pilestredet Park 4, 0176 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0318/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Pilestredet Park 4, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 951, snr 29 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Lisbeth Fiske Harang

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
30 960,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 530 960,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
113 250,- (Dokumentavgift)
1 500,- (Innflyttingsgebyr)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 647 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 659 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 40 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 16 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 3 kvm.
- Felles sykkelparkering i låst garasjeanlegg.

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
Stue:
Boligen har en lys og romslig stue med store vindusflater som gir gode lysforhold. Fra stuen er det utgang til

terrasse, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Stuen har naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass, og egner seg godt for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

Terrasse:
Direkte utgang fra stuen til en østvendt markterrasse på 16 kvm.. Terrassen er romslig og gir et trivelig uteareal med plass til utemøbler i form av sittegruppe, grill og beplantning. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord lagt på tilfare av tre. Stor hekk som er grønn hele året og skjermer godt for innsyn. Gode solforhold fra ca. kl. 07.45 til 13:00 på sommerstid

Kjøkken:
Kjøkkenet er plassert i åpen løsning mot stuen, noe som gir en luftig og sosial planløsning. Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Det er montert belysning og plate over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt avtrekk over kokeplass.

Bad:
Flislagt og tidsriktig baderom fra byggeår 2006. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon, himling med lakkerte stålplater og innfelte downlights. Flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme.

Soverom:
Romslig og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Det er også rom for garderobeløsning.

Entré:
Lys og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Det er også rom for etablering av garderobeløsning, noe som gir praktiske oppbevaringsmuligheter.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget 17.06.25. Det ble ikke funnet avvik på kontrollen.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maling av alle overflater i leiligheten, bortsett fra på bad. Dvs tak, vegger, gulv og kjøkkeninnredning. Gjennomført jan/feb 2023 av De Lilla.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags press, glass, prod. 2014.

Dører: Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2005. Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Østvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 16 m², terrassebord lagt på tilfarer av tre. Blomsterpotte av korrosjonstål.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG2
3. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

3. etasje - bad - Overflater Gulv
Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på

fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vannledninger
Det er registrert noe irr på en rørskjøt i fordelerskapet på badet.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

TG3
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det registreres noe råte i terrassebord. Dette bør skiftes. Markterrassen er oppført i trekonstruksjon. Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene. Møblering gjør at det kan være avvik som ikke er fanget opp av den bygningssakkyndige.
Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

TGIU
Radon
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Den eneste begrensningen i Utsyn Boligsameiets tilfelle er at leietaker skal registreres hos både styret og forretningsfører, jf. vedtekts § 7.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2217 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 045,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto varmtvann og fjernvarme, internett/fibernett via Telia, avsetning vedlikeholdsfond, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsfører, felles byggforsikring og generelle driftskostnader m.m.

Herav:

Akonto varmtvann og fjernvarme: 377,-
Avsetning til vedlikeholdsfond: 311,-
Renter og avdrag: 359,-
Internett/fibernett fra Telia: 179,-
Felleskostnader: 1 819,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som innbetales via fellesutgiftene til sameiet, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 237 579,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 950 316,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Utsyn Boligsameie har i dag en kollektiv avtale for fibernett fra Telia med en hastighet på 1000/1000 Megabitt per sekund. Kostnaden på 179 kr belastes via felleskostnadene hver måned.

Det er ingen kollektiv avtale for TV. Hver seksjonseierne står fritt til å velge TV fra den leverandøren de ønsker, men sameiet har et tilbud fra Telia som kan være rimeligere.

Sameiet

Navn og orgnr.
Utsyn Boligsameie, orgnr. 989976338

Om sameiet
Utsyn Boligsameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989976338. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 138 boligenheter og 18 andre enheter. Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF). Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

- Årsmøtet 2024 vedtok å inngå avtale kollektiv bredbåndsavtale med Telia.
- Alle fellesdører i sameiet har elektroniske taglåser.
- Vedtektenes § 4 lyder: "Ved inn-og utflytting faktureres sameier et gebyr på 1500 kroner for å dekke ekstra vedlikeholdskostnader. Gebyrene overføres vedlikeholdsbudsjettet."
- Utsyn Boligsameie har avtale med renholdstjeneste med Østlandske Eiendomstjenester AS.
- Bygårdsservice AS ivaretar oppgavene knyttet til vaktmestertjenester.
- Styret kan kontaktes på Epost: utsyn.styret@gmail.com
- Bygget i Pilestredet Park 1 – 5 har felles brannsikring og brannalarmanlegg i henhold tilgjeldende forskrifter.

Vedlikeholdsfondet
Utsyns Vedlikeholdsfond ble etablert ved vedtak på sameiermøtet 2013. Formålet med fondet er å gi seksjonseierne forutsigbare vedlikeholdskostnader og lav risiko for at større felles prosjekter må lånefinansieres. Bruk av fondet styres av årsmøtet, i henhold til vedtektenes § 5. Hvis et gitt prosjekt koster mer enn det beløpet som lå til grunn for årsmøtets vedtak om å gjennomføre prosjektet, må styret enten forelegge prosjektet til ny behandling for årsmøtet, eller dekke ekstrakostnadene over det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.
Fra og med juli 2014 har alle eiere av boligseksjoner betalt et månedlig vedlikeholdstillegg basert på eierbrøk. Det ble i 2020 også vedtatt å innføre et vedlikeholdstillegg for garasjeplassene. Vedlikeholdstillegget økes i takt med prisstigningen med virkning fra 1.1. hvert år.

Styrets arbeid 2024 / 2025:
- økonomi
- oppfølgning av gjeldende avtaler.
- løpende vedlikehold
- innstallere avfukter i garasjen, fjerne mugg og følge med på utviklingen av mugg i garasjen
- få sikret rørene mot fukt i garasjen
- skifte av brannvarsler sentral mv
- startet arbeidet med rehablitering av balkonger og fasade. Har etablert en avtale med Opak angående prosjekt administrasjon for rehabiliteringen.
- Utsyn Boligsameie har byttet leverandør for elbiladning til CURRENT fra 27.02.2025 fra Charge365. Hvis du per dags dato ikke bruker laderen, kan du vente med å registrere deg til den dagen det blir aktuelt – da det nå vil være nødvendig med et abonnement til 79kr/mnd for å lade.
- Styret har en årlig oppdatering av Hvem-Hva-Hvor. Dette dokumentet er til bruk for alle seksjonseiere i sameiet. Og vi anbefaler alle å gå inn i dette når de har behov for tjenester, info etc. Det er også viktig at seksjonseiere som leier ut til andre gjør sine leietagere oppmerksomme på dokumentet.

Rehabilitering og større vedlikehold:
- Det ble installert et avfukter anlegg våren 24. Det har også blitt lagt isolasjon utenpå avløpsrørene i garasjen.
- Styret har begynt med arbidet angående balkonger og fasade.

Fra årsmøte 2025:
1) Orientering fra styret om rehabilitering av balkonger og

fasader:
Våren og sommeren 2022 ble det gjennomført et pilotprosjekt for utbedring av balkonger i oppgang 5, hvor de to øverste balkongene på rekken helt til høyre (når du ser mot inngangen) ble løftet ut og utbedret. Årsaken til dette var at balkongene hadde utfordringer med manglende fuktsikring av jernvinkler som utgjør en del av festesystemet til hver balkong. I etterkant skulle det så gjøres en vurdering basert på resultatene fra pilotprosjektet, om det var nødvendig å ta alle balkonger eller utvalgte. Styret har kommet fram til at det bør være tilstrekkelig å utbedre de to øverste balkongene på gjenværende rekker (3 rekker) i oppgang 5, basert på resultater fra pilotprosjektet samt rapporter fra Multiconsult, Consisu og OPAK fra 2018/2019. Dette er noe som har hengt over styret de siste årene og det er derfor nødvendig at dette utbedres nå.

Videre har vedlikehold av fasaden vært en del av vedlikeholdsplanen over lengre tid, men har blitt skjøvet på, som følge av både pilotprosjektet og utbedring av garasjeanlegget. Nå som det vil bli behov for å sette opp stillas i oppgang 5 for å
utbedre balkonger, ser styret det som fordelaktig å ta fasaden på denne siden samtidig. I tillegg vil de tre fasadene som vender inn mot bakgården gjennomføres samtidig. Styret ser det som nødvendig å se resultatene av balkongene i oppgang 5. Både for å fordele kostnadene over tid, men også for å unngå at det settes opp fasader rundt bygget flere ganger - om det blir nødvendig å ta flere balkonger. Fasaden for Pilestredet Park 1,2,3 og 4 som vender ut mot Stensberggata og Kvinneklinikken er ikke inkludert nå.

Styret har kontaktet OPAK AS for bistand i forbindelse med utbedring av balkongene og fasade. OPAK har hatt ansvar for å utarbeide tilbudsdokumenter, sende ut disse til 4-5 entreprenører som har kompetanse og kapasitet til å gjennomføre prosjektet.
Under gjennomføringen av arbeidene vil OPAK gjennomføre byggemøter og kontroller på byggeplassen med utarbeidelse av referater og kontrollrapporter, samt gjennomgå endringsmeldinger og økonomi i prosjektet. OPAK bisto også sameiet med
pilotprosjektet som ble gjennomført i 2022.

Prosjektet kommer til å koste ca. 7.5 million og forventes å starte i mai 2025.

2) Bruk av vedlikeholdsfond i 2025
Vedtak: Som redegjort for i styrets årsmelding foreslår styret at vedlikeholdsfondet kan belastes med følgende prosjekter i 2025:
1. Nytt brannvarsleranlegg med inntil kr 657 500 (overført fra 2024).
2. Rehabilitering balkonger og fasader med inntil kr 2 000 000.
Forslaget ble vedtatt.

3) Finansiering av vedlikehold fasader og balkonger
Foreløpig budsjett for vedlikehold av fasader og balkonger som er planlagt å gjennomføre i 2025 er ca kr 7,5 mill.
Alt 1: 100% lånefinansiering. Det er mottatt lånetilbud fra DnB og Handelsbanken for annuitetslån med løpetid på 10 år og med en rente pr i dag i området 6,95 % - 7,15%.

Alt 1 gir en samlet betaling for renter og avdrag på om lag kr 1.056.000 pr år. Dette beløpet kan enten helt eller delvis dekkes inn gjennom økte fellesutgifter eller gjennom anvendelse av de årlige innbetalingene til vedlikeholdsfondet. Skal hele beløpet dekkes inn gjennom økte fellesutgifter som fordeles etter sameiebrøk, gir det en økning på kr 660 pr år, eller kr 55 pr måned, pr parkeringsplass og en økning på kr 115 pr m2 pr år for boligseksjonene. For en leilighet på 60 m2 blir årskostnaden kr 6.900, eller kr 575 pr måned. De årlige renteutgiftene sameiet betaler kommer for øvrig til skattemessig fradrag for den enkelte seksjonseier fordelt etter sameiebrøk.

Årlige innbetalinger til vedlikeholdsfondet utgør ca kr 2 mill. slik at ca halvparten av innbetalingen til fondet vil gå til renter og avdrag dersom hele betjeningen av lånet dekkes fra fondsinnbetalingene.

24 stemte for alternativ 1 av 31 stemmeberettigede. Styrets forslag ble vedtatt. Avdrag og renter dekkes inn gjennom anvendelse av de årlige innbetalingene til vedlikeholdsfondet.

Styret skriver følgende pr. mail 16.12.2025:
Halvparten av fasaden er vedlikeholdt i år - resten skal vedlikeholdes neste år. Finansiering er opp til årsmøte.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Ny eier skal rapporteres og registreres hos styret.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 30 960,-pr. 10.12.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90537130252, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.12.2025: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 10.12.2025: 7 329 036
Andel av saldo: 30 960
Første termin/første avdrag: 18.10.2025 (siste termin 18.07.2035)

Det er vedtatt på årsmøtet 08.04.2025 å ta opp et lån på 7,5 millioner. Det er pr 08.08.2025 tatt opp delvis lån på 2 millioner.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 966,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 ble et overskudd på 582 662 kroner mot et underskudd på 1 175 719 kroner i 2023. Budsjettert overskudd for 2024 var 1 951 548 kroner. Avviket mot budsjett i 2024 på 1 368 886 kroner skyldes i all hovedsak belastninger av vedlikeholdsfondet for gjennomførte vedlikeholdsarbeider. Kostnadene ved prosjekter som foreslås for årsmøtet legges ikke inn i budsjettet i påvente av årsmøtets behandling. Innbetalinger til og bruk av vedlikeholdsfondet inngår i sameiets resultatregnskap.

Eksklusive innbetalinger og bruk av vedlikeholdsfondet ble årsresultatet et underskudd på 111 990 kroner i 2024 mot et overskudd på 217 310 kroner i 2023. Det ble i august 2024 innkalt 700 000 kroner som ekstra innbetaling til dekning av felleskostnader. Det er påløpt mer vedlikeholdskostnader enn budsjettert hvor vedlikehold heiser og ny lysarmatur i garasjen var de to største postene. Andre kostnader har i hovedsak fulgt budsjettet.

Sameiets bankinnskudd pr 31.12.2024 utgjorde 2 126 190 kroner og egenkapitalen var 1 856 595 kroner. Innestående på vedlikeholdsfondet pr 31.12.2024 var 1 332 670 kroner slik at sameiets egenkapital eksklusive vedlikeholdsfondet utgjør 523 925 kroner. Dette er noe for lavt i forhold til ordinære likviditetssvinger gjennom året slik at vi pr nå vedenkelte anledninger kan være avhengige av å bruke noe av vedlikeholdsfondets innestående til ordinær drift.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede innbetalinger og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på 1 992 422 kroner før bevilget bruk av vedlikeholdsfondet.

Vedtekter og husordensregler
- Ved inn- og utflytting faktureres seksjonseier et gebyr på 1500 kroner for å dekke ekstra vedlikeholdskostnader
- Hver boenhet skal være utstyrt med minst en røykvarsler og/eller detektor tilknyttet brannalarmanlegg.
- Utsyn Boligsameie har videoovervåkning ved garasjeporten, ved dørene til søppelrommet og ved alle dører fra garasjen inn i bygget. Videoovervåkningen følger de til enhver tid gjeldende regler fra Datatilsynet.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at dyrene ikke er til ulempe for naboer.
Dyreeiere skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet.
Lufting av kjæledyr i atriet/indre gårdsrom er ikke tillatt.
Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart.
Dyreeiere skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.
Mating av fugler på terrasser eller på fellesområder er ikke tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 82870620

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 055 kvm (Eiertomt)
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.

Adkomst
Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget populær beliggenhet, med gangavstand til Nationaltheatret, Aker Brygge, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Bogstadveien.

Nabolaget har et bredt tilbud av hyggelige kaféer og restauranter. I tillegg til eksklusive spesial- og delikatesseforretninger, finnes nærbutikker som Coop Prix (1.etasje i bygget), Coop Extra, Coop Mega og Rema 1000 kun en kort spasertur unna boligen. Leiligheten ligger cirka 10 minutters gangavstand fra St. Hanshaugen. Her finnes spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Java og Pascal. Det tar kun 10 minutter å gå til fantastiske Mathallen som har en rekke gourmetbutikker og restauranter. Av spisesteder i området kan blant annet nevnes Plah, Lorry, Restaurant Ni&Tyve, Smalhans, Brasserie Blanche, Fjord og Eik.

Fra boligen er det kun noen få minutters gange til Slottsparken. Her kan du slappe av i gresset, ta en joggetur, nyte synet og lukten av vakre velholdte, blomsterbedd eller oppleve folkelivet på 17. mai. Fantastiske St. Hanshaugparken er bare en kort spasertur unna. Her er det flotte turstier, dammer og grøntområder - perfekt for turer, jogging og parkliv. Sommer som vinter er Akerselva en favoritt for mange - enten du foretrekker å jogge eller gå.

Kort vei til sentrum med alle byens fasiliteter og til Majorstuen med Norges desidert mest populære og eksklusive handlegate, Hegdehaugsveien og Bogstadveien.

Treningsmuligheter finner man bl.a. på SiO Athletica Centrum, Bislett Bad, Fitness Xpress, SATS på Bislett og Nasjonalteateret, pilatespilotene, EVO Oscarsgate og Svømmeakademiet. På Bislett stadion er det tilgang til både innendørs og utendørs løpebaner.

God tilgang på offentlig kommunikasjon med flere busser og trikker i alle retninger. Det finnes gode ruteforbindelser til bl.a. annet Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov / Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. Kort vei til Nationaltheatret for t-bane, tog og flytog. Gangavstand til sentrum, Bislett, Majorstua, Grünerløkka, Frogner, St. Haugshaugen m.m.

OsloMet (Høgskolen i Oslo & Akershus) ligger få hundre meter fra boligen og Det juridiske fakultet ligger nære. Ellers er det godt tilbud av kollektivtransport til Universitetet i Oslo (Blindern), Tannlegehøyskolen, BI, Veterinærhøyskolen m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.12.2017.

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 originale byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.
Tegning følger vedlagt.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger etter bestemmelsene i S-3619, datert 19.11.1997. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i området:

- Stensberggata 23C - oppføring av balkong
Saksnummer: 2025/21958 - Byggesak
Mottatt sak: 20.11.2025
Status: Under behandling

- Dovregata 3 A - etablering av takterrasse og utskifting av taktekking
Saksnummer: 2025/07769 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202553845

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/

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

301/208/951/29:
01.12.2005 - Dokumentnr: 82852 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:538
Drift av fellesareal.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Statsbygg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:951
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2005 - Dokumentnr: 82852 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:949
Bestemmelse om garasje/parkering.Kjøp eller leie av inntil
21 plasser.
Kan ikke slettes uten samtykke fra gnr.208,bnr.949
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:951
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2006 - Dokumentnr: 11968 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/8522

26.05.2006 - Dokumentnr: 251363 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner: Snr: 140
Formål: Næring
Sameiebrøk: 86/10228
Snr: 141
Formål: Næring
Sameiebrøk: 88/10228
Snr: 142
Formål: Næring
Sameiebrøk: 36/10228
Snr: 143
Formål: Næring
Sameiebrøk: 96/10228
Snr: 144
Formål: Næring
Sameiebrøk: 60/10228
Snr: 145
Formål: Næring

Sameiebrøk: 38/10228
Snr: 146
Formål: Næring
Sameiebrøk: 210/10228
Snr: 147
Formål: Næring
Sameiebrøk: 225/10228
Snr: 148
Formål: Næring
Sameiebrøk: 102/10228
Snr: 149
Formål: Næring
Sameiebrøk: 84/10228
Snr: 150
Formål: Næring
Sameiebrøk: 36/10228
Snr: 151
Formål: Næring
Sameiebrøk: 96/10228
Snr: 152
Formål: Næring
Sameiebrøk: 60/10228
Snr: 153
Formål: Næring
Sameiebrøk: 38/10228
Snr: 154
Formål: Næring
Sameiebrøk: 48/10228
Snr: 155
Formål: Næring
Sameiebrøk: 48/10228
Snr: 156
Formål: Næring
Sameiebrøk: 69/10228
Snr: 157
Formål: Næring
Sameiebrøk: 286/10228
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon: Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/10228

20.03.2019 - Dokumentnr: 335467 - Reseksjonering
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/10228
Deling av seksjon
Endring av formål
Endring av fellesareal

18.11.2005 - Dokumentnr: 78909 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:538
Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:951

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 309,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon (rabatt for veiledningstime) kr. 2 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg - Veiledningstime styling kr. 2 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 319,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. januar 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Pilestredet Park 4

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 488 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	11 min 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	7 min 0.6 km

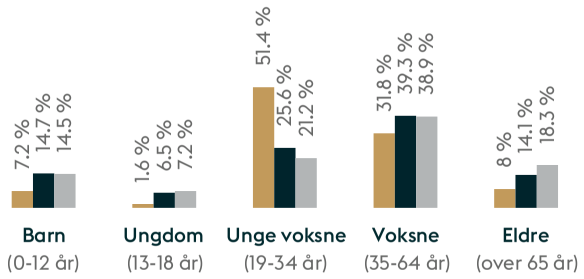
Offentlig transport

Holbergs plass	Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	3 min 0.2 km
Frydenlund	Linje 17, 18, 19	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.7 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	1 min 0.1 km
Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Lille bislett	5 min
Oslo katedralskole	5 min
Treningshuset	5 min
SATS Bislett	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Harang, Lisbeth Fiske	9578-5995-4-739361	2025-11-21 13:35:08

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
21. nov. 2025

Oppdragsnummer
21-0318/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet Park 4, 0176 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Lisbeth Fiske Harang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. desember 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82870620
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget 17.06.25. Det ble ikke funnet avvik på kontrollen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maling av alle overflater i leiligheten, bortsett fra på bad. Dvs tak, vegger, gulv og kjøkkeninnredning. Gjennomført jan/feb 2023 av De Lilla.

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0318/25

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Pilestredet Park 4, 0176 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 951, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 27.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1426 **Referansenummer:** FN5466

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2006. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2011.

- Boligen fremstår normalt godt vedlikeholdt. God standard på innredninger og utstyr.

Selveierleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Østvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 16 m², terrassebord lagt på tilfarer av tre. Blomsterpotte av korrosjonstål.

Boligblokk bygget i 2006. Bygningen antas fundamentert med betong og stål til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong, stål og trekonstruksjoner. Utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikerte betongelementer og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med malte overflater. Takhøyden ble målt i entré til: 2,36 m og i stue/ kjøkken til: 2,60 m.

- Gulvoverflatene bærer preg av noe bruksslitasje, dette anses som mindre avvik med tanke på at det er en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Belysning og plate over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres et lite bruksmerke på nedre del av en av frontene Dette anses som normalt avvik sett mot alder og bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

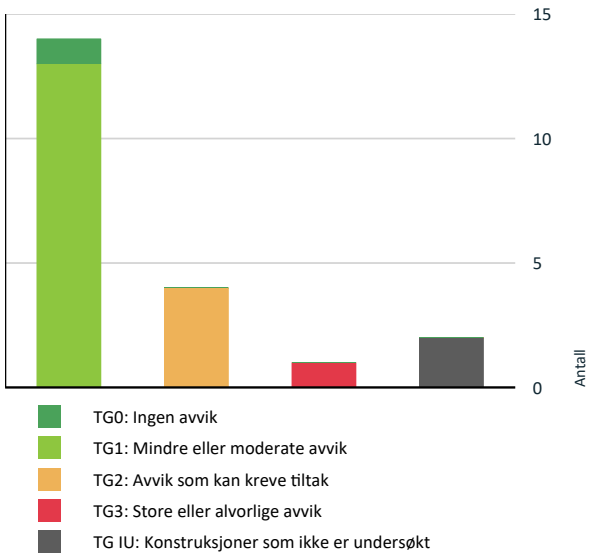
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

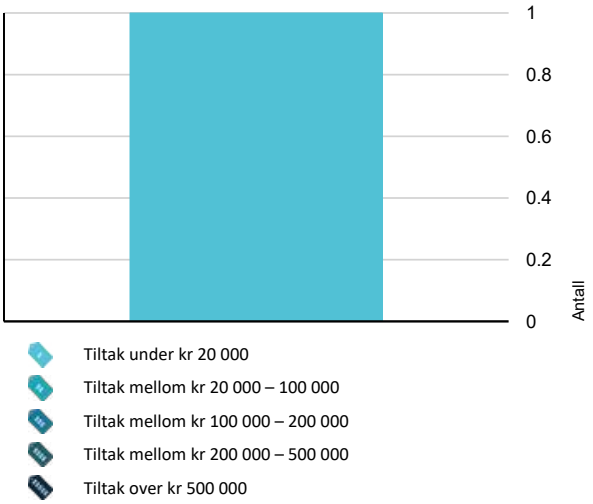
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press, glass, prod. 2014.

TG 1 Dører

Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2005. Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 16 m², terrassebord lagt på tilfarer av tre. Blomsterpotte av korrosjonstål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det registreres noe råte i terrassebord. Dette bør skiftes. Markterrassen er oppført i trekonstruksjon. Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene. Møblering gjør at det kan være avvik som ikke er fanget opp av den bygningssakkyndige.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2006. Bygningen antas fundamentert med betong og stål til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong, stål og trekonstruksjoner. Utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Himlinger med prefabrikerte betongelementer og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med malte overflater. Takhøyden ble målt i entré til: 2,36 m og i stue/ kjøkken til: 2,60 m.

- Gulvoverflatene bærer preg av noe bruksslitasje, dette anses som mindre avvik med tanke på at det er en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG KJ Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatt innerdør. Malt glatt skyvedør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Belysning og plate over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres et lite bruksmerke på nedre del av en av frontene Dette anses som normalt avvik sett mot alder og bruk.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe irr på en rørskjøt i fordelerskapet på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det ble utført el-kontroll den 17.06.25. Saken er avsluttet.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	37			37	16
Kjeller		3		3	
SUM	**37**	**3**			**16**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3 m².
- Felles sykkelparkering i låst garasjeanlegg.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	36	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	951		29	4055.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet Park 4, 0176 OSLO

Hjemmelshaver
Lisbeth Fiske Harang

Eierandel
36 / 10228

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.12.2025	
2	27.12.2025	
3	02.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

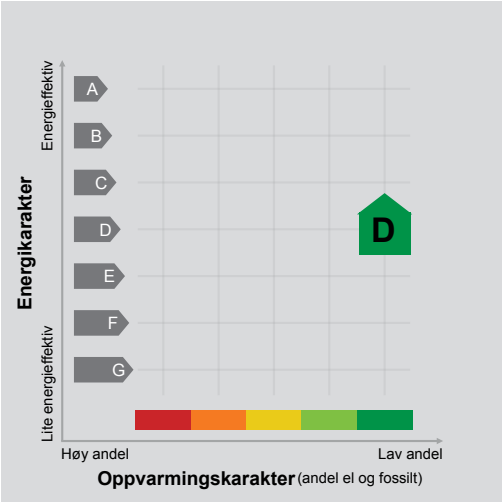
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FN5466

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet Park 4
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	951
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81776628
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-235845
Dato	15.12.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Utsyn Boligsameie

Årsmøtet 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 08.04.2025, kl 19:30

Sted: Holtbergs terassen



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til utsyn.styret@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Utsyn Boligsameie tirsdag 08.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Utsyn Boligsameie

Tirsdag 08.04.2025, kl 19:30

Holtbergs terassen

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Utsyn Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Sondre Steigen

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Forslag: Hans-Henning Meaas

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret for perioden fra årsmøtet i 2024 til årsmøtet i 2025 forslås satt til kr 488 000. Dette er uforandret fra forrige periode.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for perioden fra årsmøtet i 2024 til årsmøtet i 2025 fastsettes til kr 488.000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rehabilitering av balkonger og fasader

Våren og sommeren 2022 ble det gjennomført et pilotprosjekt for utbedring av balkonger i oppgang 5, hvor de to øverste balkongene på rekken helt til høyre (når du ser mot inngangen) ble løftet ut og utbedret. Årsaken til dette var at balkongene hadde utfordringer med manglende fuktsikring av jernvinkler som utgjør en del av festesystemet til hver balkong. I etterkant skulle det så gjøres en vurdering basert på resultatene fra pilotprosjektet, om det var nødvendig å ta alle balkonger eller utvalgte. Styret har kommet fram til at det bør være tilstrekkelig å utbedre de to øverste balkongene på gjenværende rekker (3 rekker) i oppgang 5, basert på resultater fra pilotprosjektet samt rapporter fra Multiconsult, Consisu og OPAK fra 2018/2019. Dette er noe som har hengt over styret de siste årene og det er derfor nødvendig at dette utbedres nå.

Videre har vedlikehold av fasaden vært en del av vedlikeholdsplanen over lengre tid, men har blitt skjøvet på, som følge av både pilotprosjektet og utbedring av garasjeanlegget. Nå som det vil bli behov for å sette opp stillas i oppgang 5 for å utbedre balkonger, ser styret det som fordelaktig å ta fasaden på denne siden samtidig. I tillegg vil de tre fasadene som vender inn mot bakgården gjennomføres samtidig. Styret ser det som nødvendig å se resultatene av balkongene i oppgang 5. Både for å fordele kostnadene over tid, men også for å unngå at det settes opp fasader rundt bygget flere ganger - om det blir nødvendig å ta flere balkonger. Fasaden for Pilestredet Park 1,2,3 og 4 som vender ut mot Stensberggata og Kvinneklinikken er ikke inkludert nå.

Styret har kontaktet OPAK AS for bistand i forbindelse med utbedring av balkongene og fasade. OPAK har hatt ansvar for å utarbeide tilbudsdokumenter, sende ut disse til 4-5 entreprenører som har kompetanse og kapasitet til å gjennomføre prosjektet. Under gjennomføringen av arbeidene vil OPAK gjennomføre byggemøter og kontroller på byggeplassen med utarbeidelse av referater og kontrollrapporter, samt gjennomgå endringsmeldinger og økonomi i prosjektet. OPAK bisto også sameiet med pilotprosjektet som ble gjennomført i 2022.

Prosjektet kommer til å koste ca. 7.5 million og forventes å starte i mai 2025.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Bruk av vedlikeholdsfond i 2025

Som redegjort for i styrets årsmelding foreslår styret at vedlikeholdsfondet kan belastes med følgende prosjekter i 2025:

1. Nytt brannvarsleranlegg med inntil kr 657 500 (overført fra 2024).
2. Rehabilitering balkonger og fasader med inntil kr 2 000 000.

Forslag til vedtak: Det foreslås at årsmøtet voterer over at vedlikeholdsfondet kan belastes med følgende beløp:

1. Inntil kr 657 500 til nytt brannvarslingsanlegg

2. Inntil kr 2 000 000 til rehabilitering balkonger og fasader

5.2 Finansiering av vedlikehold fasader og balkonger

Foreløpig budsjett for vedlikehold av fasader og balkonger som er planlagt å gjennomføre i 2025 er ca kr 7,5 mill.

Vi har tre alternativer til finansiering av dette arbeidet:

Alt 1: 100% lånefinansiering. Det er mottatt lånetilbud fra DnB og Handelsbanken for annuitetslån med løpetid på 10 år og med en rente pr idag i området 6,95 % - 7,15%.

Alt 2: 100% innkalling av kapital fra seksjonseiere

Alt 3: En kombinasjon av lån og kapitalinnhenting fra seksjonseierne

Alt 1 gir en samlet betaling for renter og avdrag på omlag kr 1.056.000 pr år. Dette beløpet kan enten helt eller delvis dekkes inn gjennom økte fellesutgifter eller gjennom anvendelse av de årlige innbetalingene til vedlikeholdfondet. Skal hele beløpet dekkes inn gjenom økte fellesutgifter som fordeles etter sameiebrøk, gir det en økning på kr 660 pr år, eller kr 55 pr måned, pr parkeringsplass og en økning på kr 115 pr m2 pr år for boligseksjonene. For en leilighet på 60 m2 blir årskostnaden kr

6.900, eller kr 575 pr måned. De årlige renteutgiftene sameiet betaler kommer forøvrig til skattemessig fradrag for den ekelte seksjonseier fordelt etter sameiebrøk.

Årlige innbetalinger til vedlikeholdsfondet utgør ca kr 2 mill. slik at ca halvparten av innbetalingen til fondet vil gå til renter og avdrag dersom hele betjeningen av lånet dekkes fra fondsinnbetalingene.

Alt 2 gir en innbetaling på kr 4.687 pr garasjeplass og kr 814 pr m2 for boligseksjonene. For en leilighet på 60 m2 gir det en engangsinnbetaling på kr ca kr 48.840.

Alt 3 kan gjøres ved en delinnbetaling fra seksjonseierne og med lånefinansiering av resten. En innbetaling på f.eks kr 2 mill fra boligseksjoneierne gir en innbetaling på kr 235 mr m2 eller kr 14.100 for en leilighet på 60 m2.

Det er også mottatt tilbud fra OBF på å etablere en såkalt IN ordning på et eksternt lån. dette innebærer at en ekstern gjeld i sameiet kan fordeles ned på seksjonene og hver enkelt bestemmer hvordan deres andel skal betjenes, enten ved betaling av renter/avdrag som et tillegg til fellesutgiftene eller ved direkte innbetaling av seksjonens andel av lånet.

In ordningen er relativ kostbar på den måten at sameiet betaler et engangsgebyr på kr 20.600 samt et årlig gebyr på kr. 7.426. ved innfrielse av lånet fra en seksjonseier påløper et gebyr på kr 2.781 som den enkelte betaler.

Forslag til vedtak: Årsmøtet voterer over følgende alternativ for finansiering av fasader og balkonger

1. 100% lånefinansiering. Det er mottatt lånetilbud fra DnB og Handelsbanken for annuitetslån med løpetid på 10 år og med en rente pr idag i området 6,95 % - 7,15%.
2. 100% innkalling av kapital fra seksjonseiere
3. En kombinasjon av lån og kapitalinnhenting fra seksjonseierne 50/50

Styrets innstilling: Styret får fullmakt til å oppta et annuitetslån med 10 års nedbetalingstid i enten DnB eller Handelsbanken på opp til kr 7,5 mill til finansiering av arbeidet med vedlikehold av fasader og balkonger som planlegges gjennomført i 2025.

Styret foreslår at finansierings alternativ 1 velges og at renter/ avdrag dekkes gjennom at en andel av beløpet som innbetales til vedlikeholdsfondet allokeres til betjening av lånet. Seksjonseiernes innbetalinger av fellesutgifter og vedlikeholdsfond endres således ikke. IN ordning etablerers ikke.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Lisbeth Eliasson (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Lisbeth Eliasson velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Oddvar Skogseth (stiller til gjenvalg), Erling Ensrud (stiller ikke til gjenvalg), Sondre Steigen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kristian Breivik, Fanny Asak Smedsrud og Hans Henning Meaas

Forslag til vedtak: Oddvar Skogseth, Sondre Steigen og Geir Fuglseth velges som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Marit Buset (stiller til gjenvalg) og Anders Grini (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Marit Buset og Anders Grini velges som varamedlemmer for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 20.02.2025

Styret i Utsyn Boligsameie

Styreleder, Lisbeth Eliasson
Styremedlem, Oddvar Skogseth
Styremedlem, Hans Henning Meaas
Styremedlem, Erling Elsrud
Styremedlem, Kristian Breivik
Styremedlem, Sondre Steigen
Styremedlem, Fanny Smedsrud
1. varamedlem, Marit Buset
2. varamedlem, Anders Grini

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Utsyn Boligsameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Lisbeth Eliasson

Styremedlem, Sondre Steigen
Styremedlem, Hans Henning Meaas
Styremedlem, Oddvar Skogseth
Styremedlem, Erling Elsrud
Styremedlem, Fanny Smedsrud
Styremedlem, Kristian Breivik

1. varamedlem, Marit Buset
2. varamedlem, Anders Grini

Styret har bestått av 2 kvinner og 5 menn.

Styret kan kontaktes på Epost: utsyn.styret@gmail.com

Styret legger ut info på portalen.

Sameiet har en FB gruppe der beboer kan dele tips, etterlyse tjenster etc. Styret legger ut viktig info på siden for å nå både eiere og leietagere, Men dettr er ikke en kanal som skal benyttes for å kontakte styret.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Utsyn Boligsameie

Utsyn Boligsameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989976338. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 138 boligenheter og 18 andre enheter.

Vaktmester/enholdstjeneste/eksterne leverantører av tjenester

Vi har vi avtale med følgene:

- Vaktmestertjenste: Bygårdsservice AS

- Renhold: Østlandske Eiendomstjenester AS

- Avfallshandtering: Oslo kommune

- Beplanting: Hageform AS

- Elbil-lading: Zaptec Pro og lading via Current.eco

- Elektriker: Smart Elektro

- Garasjeport: Came Norge AS

- Heiser: Heiskompaniet

- Vaktselskap: GSS

- Låser: hemer

- Nøkkelbrikker: Eda

- Nøkler: Hemerlås

- Porttelefon: Eda AS

- Avfukteranlegg: Tørt Bygg as

- Nett/Tv: Telia

- Ventilasjon: Solland

- Fjerning av snø: Frode Gran

- Magnetittfilter: Envatec AS

- Rensing av fjernvarmevann: Mitco AS

- Ekspansjonstank fjernvarme: Envatec AS

Bredbånd, kabel-tv

Utsyn Boligsameie har i dag en kollektiv avtale for fibernett fra Telia med en hastighet på 1000/1000 Megabitt per sekund. Kostnaden på 179 kr belastes via felleskostnadene hver måned.

Det er ingen kollektiv avtale for TV. Hver seksjonseierne står fritt til å velge TV fra den leverandøren de ønsker, men sameiet har et tilbud fra Telia som kan være rimeligere.

Nøkler, skilt

Alle fellesdører i sameiet har elektroniske taglåser.
Systemnøkler til private inngangsdører leveres av Hemer Lås og Dørtelefon.

Nøkkelbestillinger til private inngangsdører går gjennom styret i Utsyn. Send en e-post med fullt navn, seksjonsnummer og folkeregistert adresse til utsyn.styret@gmail.com. I e -posten må seksjonseier også oppgi den nederste tallrekken på nøkkelen til sin leilighet

Brannsikringsutstyr/sikkerhet/husordensregler/vedtekter

Bygget i Pilestredet Park 1 – 5 har felles brannsikring og brannalarmanlegg i henhold tilgjeldende forskrifter. Sameiets brannvarslingsanlegg er ikke koblet til Brann- og redningsetaten i Oslo. Det er montert varmedetektorer i alle boligseksjoner og i fellesområdene. Detektorene er koblet til et sentralt brannalarmanlegg. De fleste

feilmeldingene i brannsentralen skyldes at beboere har skrudd ut, dekket til eller løsnet varmedetektoren i leiligheten. Dette er ikke tillatt, og svekker brannsikkerheten i bygget. Hver feilmelding som skyldes tukling med en varmedetektor følges opp overfor eier av seksjonen feilmeldingen gjelder.

Forskrift om brann forebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.
Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokke utstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokke utstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokke utstyr i fellesområder, samt eventuelle felles installasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.
Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokke utstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteri skift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Styret har vedtatt att brannvarslingssystemet skal skiftes ut. Styret har hatt en tilbudsprosess og Smartelektro AS kom best ut når et gjelder sameiets krav og pris. Smartelektro AS skal gjennomføre installasjonsarbeidet i mars/april 2025.

Sikkerheten i bygget i Pilestredet Park 1 – 5 er en ressurskrevende utfordring for Utsyn Boligsameie. Det er flere årsaker til dette. Bygget er lokalisert nær Oslo sentrum i et område med mye gjennomgangstrafikk. Sameiet har snaut 60 prosent fastboende seksjonseiere, de øvrige eierne er utleiere og personer som benytter en leilighet i Utsyn som base i Oslo.

Garasjen er integrert i bygget og har også en rekke eksterne brukere.
Parkeringsanlegget har 120 plasser, 25 av disse har eksterne eiere, dvs eiere som ikke har boligseksjon i bygget. I tillegg kommer utleie av parkeringsplasser til eksterne firmaer og personer. Omfanget av trafikken både i og rundt bygget krever robuste sikkerhetsløsninger og aktiv oppfølgning.

De senere årene er det gjennomført betydelige investeringer i sikkerheten, blant annet ved at det er innført kontinuerlig oppfølgning av videoovervåkningen, i tillegg til mobilt vakthold med vekter. Det største enkelttiltaket for å styrke sikkerheten var overgang fra systemnøkler til elektronisk låssystem for alle fellesmøter i 2017. Samme år ble portåpnerløsningen for garasjeporten oppgradert. I 2019 ble adgangen til å benytte GSM-løsningen for åpning av garasjeporten begrenset til seksjonseiere og deres husstandsmedlemmer samt leverandører med fast avtale. I 2022 ble det innført en ny type port åpnere som er kompatibel med Palgate. Dette har medført en nødvendig opprydding og styrket adgangskontrollen. Registeret over mobiltelefonnummer blir vedlikeholdt løpende.

Det har vært innbrudd i boder i perioden, men tiltakene har samlet
bidratt til en merkbar nedgang i innbrudd i biler og boder i garasjen i forhold til slik det var tidligere.

Den menneskelige faktoren er fortsatt det største problemet ved sikkerheten i bygget. Husordensreglenes punkt 5.2.” Inngangsdører og garasjeport skal aldri forlates ulåst” brytes så å si daglig. De vanligste avvikene er at personer i bil kjører fra garasjeporten før den har lukket seg, at beboere slipper inn uvedkommende og at beboere eller deres leverandører setter felles dører åpne uten vakthold. Det tar 10 sekunder fra garasjeporten er helt åpen til den lukkes.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Utsyn Boligsameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- El-kontroll

Forsikring

Eiendommen til Utsyn Boligsameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82870620.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 11 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Etter store mengder snøfall i starten av 2024 ble det tatt inn ekstremt mye vann i garasjen og det ble dannet ansamlinger av vann i 2.etasje hvor garasjeprosjektet var gjennomført. Styret gikk til innkjøp av en industriell vannsuger, men det var ikke nok til å fjerne vannet. I januar 2024 ble vannet fjernet med en sugebil fra Norsk Gjenvinning, men vannansamlingene hadde forårsaket høy luftfuktighet i garasjen som ga grobunn for muggsopp. Styret tok kontakt med OPAK som gjennomførte en befaring av den delen av garasjen som hadde problem med fukt. Det viste seg at også den delen som ikke hadde fått nytt belegg også var utsatt for fukt.

Styret engasjerte vår rengjøringsleverandør for å fjerne mugg i taket og i de boder som har fått muggproblem. Vi var nødt till ha flere runder på dette og det ser ut som om vi har blitt kvitt det meste av mugg.

Det ble installert et avfukter anlegg våren 24. Det har også blitt lagt isolasjon utenpå avløpsrørene i garasjen.

Vi har hatt en firma som har sett på sluket på bakgården og det kan se ut som om et av de har løsmasse i røret. Men inntil videre så følger vi godt med på om de tiltak som vi etablert hjelper til med problemet med fukt.

Styret har begynt med arbidet angående balkonger og fasade.

Vi har gitt OPAK ansvar for prosjektet og styret har satt ned en egen prosjektgruppe bestående av Lisbeth Eliasson, Hans Henning Meaas og Kristian Breivik.

Det har blitt gjenomgått alle dokumeter angående problemene med balkonger og de fra prøveprosjektet.

Konklusjonen er at det først og fremst er problem på sydsiden av bygget, ved inngang til nr 5, og de øverste balkongene. Tanken er å gjennomføre tiltaket på balkongene i de to øverste etasjene for de balkongene som ikke ble ordnet i prøveprosjektet. Dette utgjør tilsammen 6 balkonger. Deretter vil vi se på behov for videre arbeid ut fra resultatet man finner.

Samtig er planen å ordne fasaden på byggets sydveggg samt inn mot bakgården.

Styrets arbeid i 2024/2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- økonomi

- oppfølgning av gjeldende ataler, og få etablert serviceavtaler på alla

- løpende vedlikehold

- innstallere avfukter i garasjen, fjerne mugg og følge med på utviklingen av mugg i garasjen

- få sikret rørene mot fukt i garasjen

- skifte av brannvarsler sentral mv

- svar på henvendelser på mail innenfor rimlig svartid. De fleste har blitt svart på innen 12 timer

- svar på henvendelser på telefon og Facebook

- startet arbeidet med rehablitering av balkonger og fasade. Har etablert en avtale med Opak angående prosjekt administrasjon for rehabiliteringen.

- Utsyn Boligsameie har byttet leverandør for elbiladning til CURRENT fra 27.02.2025 fra Charge365. Hvis du per dags dato ikke bruker laderen, kan du vente med å registrere deg til den dagen det blir aktuelt – da det nå vil være nødvendig med et abonnement til 79kr/mnd for å lade.

- Styret har en årlig oppdatering av Hvem-Hva-Hvor. Dette dokumentet er til bruk for alle seksjonseiere i sameiet. Og vi anbefaler alle å gå inn i dette når de har behov for tjenester, info etc. Det er også viktig at seksjonseiere som leier ut til andre gjør sine leietagere oppmerksomme på dokumentet.

Økonomi og vedlikeholdsfond

Sameiets resultat, balanse og likviditet følges opp løpende. Årsregnskap bestående av resultat, balanse, noter og revisjonsberetning fremlegges årsmøtet for årlig godkjennelse.

Årsresultatet for 2024 ble et overskudd på 582 662 kroner mot et underskudd på 1 175 719 kroner i 2023. Budsjettert overskudd for 2024 var 1 951 548 kroner. Avviket mot budsjett i 2024 på 1 368 886 kroner skyldes i all hovedsak belastninger av vedlikeholdsfondet for gjennomførte vedlikeholdsarbeider. Kostnadene ved prosjekter som foreslås for årsmøtet legges ikke inn i budsjettet i påvente av årsmøtets behandling. Innbetalinger til og bruk av vedlikeholdsfondet inngår i sameiets resultatregnskap.

Eksklusive innbetalinger og bruk av vedlikeholdsfondet ble årsresultatet et underskudd på 111 990 kroner i 2024 mot et overskudd på 217 310 kroner i 2023. Det ble i august 2024 innkalt 700 000 kroner som ekstra innbetaling til dekning av felleskostnader. Det er påløpt mer vedlikeholdskostnader enn budsjettert hvor vedlikehold heiser og ny lysarmatur i garasjen var de to største postene. Andre kostnader har i hovedsak fulgt budsjettet.

Det er viktig at Utsyn Boligsameie opprettholder en økonomi som er robust nok til å tåle både nødvendige vedlikeholdsprosjekter og de uforutsette driftsrelaterte kostnader som jevnlig oppstår i et sameie av Utsyns alder og størrelse. Budsjettet for 2025 gjenspeiler det nåværende nivå på felleskostnader og innbetaling til vedlikeholdsfond. Det er flere kostandstyper som over tid øker vesentlig mer enn konsumprisindeksen, som for eksempel kommunale avgifter og forsikringer. Det vil derfor være aktuelt å øke innebetalingene til dekning av fellesutgifter senere i 2025 samt gjennomføre en økning 1. januar 2026 som er høyere enn økningen i konsumprisindeksen.

Spesielle prosjekter eller hendelser som går ut over det som kan dekkes over ordinære budsjetterte beløp eller vedlikeholdsfondet kan kreve ekstra innbetalinger eller lånefinansiering.

Sameiets bankinnskudd pr 31.12.2024 utgjorde 2 126 190 kroner og egenkapitalen var 1 856 595 kroner. Innestående på vedlikeholdsfondet pr 31.12.2024 var 1 332 670 kroner slik at sameiets egenkapital eksklusive vedlikeholdsfondet utgjør 523 925 kroner. Dette er noe for lavt i forhold til ordinære likviditetssvinger gjennom året slik at vi pr nå ved enkelte anledninger kan være avhengige av å bruke noe av vedlikeholdsfondets innestående til ordinær drift.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede innbetalinger og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på 1 992 422 kroner før bevilget bruk av vedlikeholdsfondet.

Vedlikeholdsfondet

Utsyns Vedlikeholdsfond ble etablert ved vedtak på sameiermøtet 2013. Formålet med fondet er å gi seksjonseierne forutsigbare vedlikeholdskostnader og lav risiko for at større felles prosjekter må lånefinansieres. Bruk av fondet styres av årsmøtet, i henhold til vedtektenes § 5. Hvis et gitt prosjekt koster mer enn det beløpet som lå til grunn for årsmøtets vedtak om å gjennomføre prosjektet, må styret enten forelegge prosjektet til ny behandling for årsmøtet, eller dekke ekstrakostnadene over det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.
Fra og med juli 2014 har alle eiere av boligseksjoner betalt et månedlig vedlikeholdstillegg basert på eierbrøk. Det ble i 2020 også vedtatt å innføre et vedlikeholdstillegg for garasjeplassene. Vedlikeholdstillegget økes i takt med prisstigningen med virkning fra 1.1. hvert år.

For perioden 1.1.2024 til 31.12.2024 viser oversikten nedenfor faktisk tilførsel og bruk av vedlikeholdsfondet. For perioden 01.01.2025 til 31.12.2025 vises prosjekter som vil bli

forelagt seksjonseierne på årsmøtet i april 2025.

Tilførsl til vedlikeholdsfondet i 2024 utgjør ordinære
innbetalinger fra boliger og garasjer med i alt 1 937 152 kroner.

Utsyns vedlikeholdsfond:

Vedlikeholdsfondet 1.1.2024 kr 638 018
Benyttet til Avfukteranlegg mv kr 900 000
Benyttet til Brannvarslingsanlegg kr 342 500
Innbetalt til fondet i 2024 kr 1 937 152
Vedlikeholdsfondet 31.12.2024 kr 1 332 670

Forslag til bruk i 2025:
Nytt brannvarslingsanlegg (overført fra 2024) kr 657 500
Rehabilitering balkonger og fasader kr 2 000 000
Innbetaling til fondet i 2025 kr 1 987 518
Vedlikeholdsfondet 31.12.2025 kr 662 688

For oversikt over prosjekter i perioden 2014-2023 vises det til tidligere årsrapporter.

21.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Utsyn Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	7 851 558	7 137 807	7 083 146	7 549 802
Sum		**7 851 558**	**7 137 807**	**7 083 146**	**7 549 802**
Sum		**7 851 558**	**7 137 807**	**7 083 146**	**7 549 802**
Forretningsførsel og revisjon	2	224 340	200 814	209 687	241 500
Lønn og honorar	3, 4	556 808	557 307	556 808	556 808
Vedlikehold	5	2 806 495	3 703 468	800 000	620 000
Eksterne tjenester	6	1 159 955	1 601 807	1 080 800	1 115 000
Kabel-tv og bredbånd		49 404	0	0	298 572
Forsikring		450 595	441 848	450 000	550 000
Kommunale avgifter		1 238 392	1 053 726	1 234 304	1 415 000
Brensel og strøm		787 587	819 870	850 000	800 000
Andre driftsutgifter	7	100 011	30 571	45 000	65 500
Tap o.l		4 000	0	0	0
Sum		**7 377 587**	**8 409 411**	**5 226 598**	**5 662 380**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**473 970**	**-1 271 604**	**1 856 548**	**1 887 422**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**473 970**	**-1 271 604**	**1 856 548**	**1 887 422**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	67 798	57 621	50 000	50 000
Andre finansposter	9	-40 894	-38 264	-45 000	-55 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**108 692**	**95 885**	**95 000**	**105 000**
Årsresultat	**10**	**582 662**	**-1 175 719**	**1 951 548**	**1 992 422**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**582 662**	**-1 175 719**	**1 951 548**	**1 992 422**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 582	22 008
Til gode av forretningsfører		580	2 515
Forskuddsbetalte kostnader	11	418 679	194 744
Avregningskonti beboere		281 392	379 907
Andre fordringer		1 500	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 112 342	1 371 888
Innestående på særvilkår		13 848	13 376
Sum omløpsmidler		**2 845 923**	**1 984 439**
SUM EIENDELER		**2 845 923**	**1 984 439**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 273 933	2 449 652
Årets resultat	10	582 662	-1 175 719
Sum egenkapital		**1 856 595**	**1 273 933**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		50 465	42 990
Andre forskuddsbetalte leier		0	65
Gjeld til forvaltningsklient		400	0
Leverandørgjeld		504 031	168 014
Annen kortsiktig gjeld		434 432	499 437
Sum kortsiktig gjeld		**989 328**	**710 506**
Sum gjeld		**989 328**	**710 506**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 845 923**	**1 984 439**

Oslo 31.12.24
Styret i Utsyn Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Lisbeth Eliasson Styreleder	Hans Henning Meaas Styremedlem	Erling Elsrud Styremedlem
Fanny Smedsrud Styremedlem	Kristian Breivik Styremedlem	Sondre Steigen Styremedlem
Oddvar Skogseth Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	4 706 052	4 525 140	4 706 085	4 828 443
3606 Vedlikeholdstillegg	1 806 564	1 740 324	1 802 002	1 848 854
3608 Vedlikeholdstillegg garasjeanlegg	182 160	128 790	135 150	138 664
3612 Inntekt kabel-tv	74 643	0	0	298 572
3613 Salg av nøkler	438	2 126	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	647 494	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	0	316 392	0	0
3646 Leie Garasjer	365 760	363 474	379 909	375 269
3690 Andre inntekter	54 509	48 061	50 000	50 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	13 938	13 500	10 000	10 000
Sum	**7 851 558**	**7 137 807**	**7 083 146**	**7 549 802**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	7 125	6 500	8 000	8 500
Forretningsførerhonorar	155 868	153 564	159 707	165 000
Annen regnskapsførsel	61 347	40 750	41 980	68 000
Sum	**224 340**	**200 814**	**209 687**	**241 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	488 000	470 000	488 000	488 000
Lønn og feriepenger	0	18 438	0	0
Arbeidsgiveravgift	68 808	68 870	68 808	68 808
Sum	**556 808**	**557 307**	**556 808**	**556 808**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024

Note 4 - Ansatte og OTP

Sameiet har ikke ansatt og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 119 969	407 833	300 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	619 764	3 194 931	200 000	200 000
6620 Vedlikehold uteområde	64 062	100 704	100 000	100 000
6640 Periodisk vedlikehold	2 700	0	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	180 000	100 000
6695 Egenandel forsikring	0	0	20 000	20 000
Sum	**2 806 495**	**3 703 468**	**800 000**	**620 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	9 500	9 000	0	0
6330 Vaktmestertjenester	331 430	340 267	320 000	330 000
6360 Renhold	279 342	202 962	240 000	250 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	35 061	15 685	20 800	35 000
6725 Juridisk rådgivning	0	28 907	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	72 100	306 644	100 000	100 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	432 522	698 342	400 000	400 000
Sum	**1 159 955**	**1 601 807**	**1 080 800**	**1 115 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6553 Lisenskostnader	1 441	0	0	0
6800 Kontorrekvisita	0	300	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 960	2 000	2 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	0	5 000	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	3 000	3 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	7 540	10 000	10 000
7770 Bank og kortgebyrer	8 591	13 033	10 000	10 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	11 030	0	10 000	10 000
7790 Andre driftskostnader	75 849	3 838	5 000	30 000
Sum	**100 011**	**30 571**	**45 000**	**65 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	65 459	57 621	50 000	50 000
8059 Andre renteinntekter	2 339	0	0	0
Sum	**67 798**	**57 621**	**50 000**	**50 000**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-40 894	-38 264	-45 000	-55 000
Sum	**-40 894**	**-38 264**	**-45 000**	**-55 000**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 273 933**	**2 449 652**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	582 662	-1 175 719
B. Årets endring i disponible midler	**582 662**	**-1 175 719**
C. Disponible midler 31.12	**1 856 595**	**1 273 933**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1720 Forskuddsbetalinger til PPØ	207 511	194 744
1742 Forskuddsbetalt forsikring	137 062	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader	74 106	0
Sum	**418 679**	**194 744**

Utsyn er forpliktet til å delta Pilestredet Park Økodrift Sameie som ble opprettet for ivaretakelse av driftsoppgaver knyttet til felles utearealer i Pilestredet Park. Det er 22 boligselskaper/sameier som gjennom avtale bidrar til driften av utearealene. Utsyns andel utgjør 6,4 %. Sameierne i PPØ er solidarisk ansvarlige. Sameiets andel av kostnader i PPØ er i 2024 kostnadsført basert på mottatte fakturaer fra PPØ og vil bli justert til sameiets faktiske andel av PPØs årsresultat i 2025 når årsregnskapet for PPØ foreligger.

Resultat og balanse med noter for Utsyn Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsyn Boligsameie

Styreleder	Lisbeth Eliasson (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Hans Henning Meaas (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Erling Elsrud (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Oddvar Skogseth (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Fanny Smedsrud (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Kristian Breivik (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Sondre Steigen (sign.)	06.03.2025

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Utsyn Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsyn Boligsameie som viser et overskudd på NOK 582 662. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 sameiets 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 12.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 12. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

12.03.2025 18:26:21

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Utsyn Boligsameie tirsdag 08.04.2025 kl. 19:30 - Holtbergs terassen.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Utsyn Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Steigen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 29 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 31 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Forslag: Hans-Henning Meaas

Vedtak:
Hans-Henning Meaas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble Petter Storm og Hans-Henning Meaas valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 488 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rehabilitering av balkonger og fasader

¿Våren og sommeren 2022 ble det gjennomført et pilotprosjekt for utbedring av balkonger i oppgang 5, hvor de to øverste balkongene på rekken helt til høyre (når du ser mot inngangen) ble løftet ut og utbedret. Årsaken til dette var at balkongene hadde utfordringer med manglende fuktsikring av jernvinkler som utgjør en del av festesystemet til hver balkong. I etterkant skulle det så gjøres en vurdering basert på resultatene fra pilotprosjektet, om det var nødvendig å ta alle balkonger eller utvalgte. Styret har kommet fram til at det bør være tilstrekkelig å utbedre de to øverste balkongene på gjenværende rekker (3 rekker) i oppgang 5, basert på resultater fra pilotprosjektet samt rapporter fra Multiconsult, Consisu og OPAK fra 2018/2019. Dette er noe som har hengt over styret de siste årene og det er derfor nødvendig at dette utbedres nå.Videre har vedlikehold av fasaden vært en del av vedlikeholdsplanen over lengre tid, men har blitt skjøvet på, som følge av både pilotprosjektet og utbedring av garasjeanlegget. Nå som det vil bli behov for å sette opp stillas i oppgang 5 for å utbedre balkonger, ser styret det som fordelaktig å ta fasaden på denne siden samtidig. I tillegg vil de tre fasadene som vender inn mot bakgården gjennomføres samtidig. Styret ser det som nødvendig å se resultatene av balkongene i oppgang 5. Både for å fordele kostnadene over tid, men også for å unngå at det settes opp fasader rundt bygget flere ganger - om det blir nødvendig å ta flere balkonger. Fasaden for Pilestredet Park 1,2,3 og 4 som vender ut mot Stensberggata og Kvinneklinikken er ikke inkludert nå.¿
¿_¿
¿Styret har kontaktet OPAK AS for bistand i forbindelse med utbedring av balkongene og fasade. OPAK har hatt ansvar for å utarbeide tilbudsdokumenter, sende ut disse til 4-5 entreprenører som har kompetanse og kapasitet til å gjennomføre prosjektet. Under gjennomføringen av arbeidene vil OPAK gjennomføre byggemøter og kontroller på byggeplassen med utarbeidelse av referater og kontrollrapporter, samt gjennomgå endringsmeldinger og økonomi i prosjektet. OPAK bisto også sameiet med pilotprosjektet som ble gjennomført i 2022. Prosjektet kommer til å koste ca. 7.5 million og forventes å starte i mai 2025. ¿

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Bruk av vedlikeholdsfond i 2025

Som redegjort for i styrets årsmelding foreslår styret at vedlikeholdsfondet kan belastes med følgende prosjekter i 2025:

1. Nytt brannvarsleranlegg med inntil kr 657 500 (overført fra 2024).
2. Rehabilitering balkonger og fasader med inntil kr 2 000 000.

Vedtak:

Forslag / Vedtak

31 stemte for, 0 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

5.2 Finansiering av vedlikehold fasader og balkonger

Foreløpig budsjett for vedlikehold av fasader og balkonger som er planlagt å gjennomføre i 2025 er ca kr 7,5 mill.

Vi har tre alternativer til finansiering av dette arbeidet:

Alt 1: 100% lånefinansiering. Det er mottatt lånetilbud fra DnB og Handelsbanken for annuitetslån med løpetid på 10 år og med en rente pr i dag i området 6,95 % - 7,15%.

Alt 2: 100% innkalling av kapital fra seksjonseiere

Alt 3: En kombinasjon av lån og kapitalinnhenting fra seksjonseierne

Alt 1 gir en samlet betaling for renter og avdrag på om lag kr 1.056.000 pr år. Dette beløpet kan enten helt eller delvis dekkes inn gjennom økte fellesutgifter eller gjennom anvendelse av de årlige innbetalingene til vedlikeholdsfondet. Skal hele beløpet dekkes inn gjennom økte fellesutgifter som fordeles etter sameiebrøk, gir det en økning på kr 660 pr år, eller kr 55 pr måned, pr parkeringsplass og en økning på kr 115 pr m2 pr år for boligseksjonene. For en leilighet på 60 m2 blir årskostnaden kr 6.900, eller kr 575 pr måned. De årlige renteutgiftene sameiet betaler kommer for øvrig til skattemessig fradrag for den enkelte seksjonseier fordelt etter sameiebrøk.

Årlige innbetalinger til vedlikeholdsfondet utgør ca kr 2 mill. slik at ca halvparten av innbetalingen til fondet vil gå til renter og avdrag dersom hele betjeningen av lånet dekkes fra fondsinnbetalingene.

Alt 2 gir en innbetaling på kr 4.687 pr garasjeplass og kr 814 pr m2 for boligseksjonene. For en leilighet på 60 m2 gir det en engangsinnbetaling på kr ca kr 48.840.

Alt 3 kan gjøres ved en delinnbetaling fra seksjonseierne og med lånefinansiering av resten. En innbetaling på f.eks kr 2 mill fra boligseksjoneierne gir en innbetaling på kr 235 mr m2 eller kr 14.100 for en leilighet på 60 m2.

Det er også mottatt tilbud fra OBF på å etablere en såkalt IN ordning på et eksternt lån. dette innebærer at en ekstern gjeld i sameiet kan fordeles ned på seksjonene og hver enkelt bestemmer hvordan deres andel skal betjenes, enten ved betaling av renter/avdrag som et tillegg til fellesutgiftene eller ved direkte innbetaling av seksjonens andel av lånet.

In ordningen er relativ kostbar på den måten at sameiet betaler et engangsgebyr på kr 20.600 samt et årlig gebyr på kr. 7.426. ved innfrielse av lånet fra en seksjonseier påløper et gebyr på kr 2.781 som den enkelte betaler.

Vedtak:

Forslag / Vedtak

24 stemte for alternativ 1 av 31 stemmeberettigede. Styrets forslag ble vedtatt. Avdrag og renter dekkes inn gjennom anvendelse av de årlige innbetalingene til vedlikeholdsfondet.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Lisbeth Eliasson ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kristian Breivik, Fanny Asak Smedsrud og Hans Henning Meaas

Vedtak:

Oddvar Skogseth, Geir Fuglseth og Sondre Steigen ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Marit Buset og Anders Grini ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Lisbeth Eliasson for 2 år
- Styremedlem: Oddvar Skogseth for 2 år
- Styremedlem: Sondre Steigen for 2 år
- Styremedlem: Geir Fuglseth for 2 år
- Styremedlem: Kristian Breivik 1 år igjen
- Styremedlem: Fanny Asak Smedsrud 1 år igjen
- Styremedlem: Hans Henning Meaas 1 år igjen
- Varamedlem: Anders Grini for 1 år
- Varamedlem: Marit Buset for 1 år

Protokoll for Utsyn Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Steigen (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Hans Henning Meaas (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Petter Storm (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Hans Henning Meaas (sign.)	08.04.2025

Husordensregler Utsyn Boligsameie

Vedtatt på sameiermøte 16.april 2013

Sist endret på årsmøte 7.mai 2019

Innhold:

1. Formål
2. Gjennomgående regler
3. Regler angående støy
4. Regler angående dyrehold
5. Regler angående fellesområder
6. Regler angående fasade og balkonger
7. Regler angående bruk av seksjonen
8. Regler angående boder
9. Regler angående garasje og parkering
10. Regler angående avfallshåndtering
11. Brudd på Husordensreglene

1. Formål

1.1. Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø for alle.
1.2. Husordensreglene skal bidra til trygg forvaltning av våre felles verdier.
1.3. Husordensreglene skal bidra til å forhindre og løse de konflikter som kan oppstå når mennesker i ulike livssituasjoner bor tett innpå hverandre.
1.4. Husordensreglene skal bidra til at reaksjonene ved regelbrudd er forutsigelige og rimelige for alle parter.
1.5. Husordensreglene er konsentrert om de vanligste problemene i større sameier, og erstatter ikke behovet for å vise alminnelig hensyn.

2. Gjennomgående regler

2.1. Alle beboere er forpliktet til å ta hensyn til alminnelige lover og regler, brannforskrifter og regler for sikkerhet og miljø.
2.2. Alle beboere er forpliktet til å bidra til forsvarlig drift og vedlikehold av tekniske innretninger, samt alminnelig god forvaltning av bygget.
2.3. Eierne av hver seksjon er ansvarlig for all bruk av seksjonen. Dette ansvaret omfatter også leietageres bruk, uavhengig av hvordan et eventuelt utleieforhold er organisert. Ansvaret inkluderer også leverandører av varer og tjenester.
2.4. Eierne av hver seksjon er ansvarlig for bruk av fellesarealer og ferdsel til og fra seksjonen. Med ferdsel menes alminnelig ferdsel, inn- og utflytting og varelevering.
2.5. Eier vil bli holdt ansvarlig for skader i tråd med vanlige erstatningsregler.

3. Regler angående støy

3.1. Alminnelig støy:

3.1.1. Det skal være ro fra kl. 23.00 om kvelden til kl. 08.00 om morgenen hverdager mandag til og med torsdag, samt søndag. Det skal være ro fra kl. 24.00 fredag kveld fredag til kl. 08.00 lørdag morgen, og fra kl. 24.00 lørdag kveld til kl. 08.00 søndag morgen. Med ro menes at alle naboer skal kunne sove med vinduet åpent uten å bli forstyrret av andres musikk, samtaler, bruk av verktøy, vaskemaskiner og lignende.

3.1.2. Med naboer menes alle som påvirkes av eventuell støy, ikke bare de nærmeste naboene. Dette innebærer blant annet at alle beboere som har vinduer og balkonger ut mot atriet/gårdsrommet i praksis må regnes som naboer.

3.1.3. I perioden fra kl. 08.00 til kl. 23.00 hverdager mandag til og med torsdag samt søndag, og fra kl. 08.00 til kl. 24.00 fredag og lørdag, aksepteres vanlige huslyder og den type moderate festlyder som er vanlige ved muntert samvær. Se for øvrig 3.2 og 3.3.

3.2. Oppussing og vedlikehold

3.2.1. Oppussing og vedlikehold som innebærer støy fra verktøy, er kun tillatt i tidsrommet 08.00 til 20.00 vanlige hverdager, 08.00 til 18.00 fredager, og 10.00 til 18.00 lørdager og søndager

3.3. Fester

3.3.1. Ved fester som innebærer mer enn moderate festlyder, skal det sendes nabovarsel senest 3 dager før festen avholdes. Nabovarsler skal inneholde tydelig informasjon om i hvilken seksjon festen arrangeres, navn på den som holder festen og mobilnummer hvor vedkommende kan kontaktes.

3.3.2. Utsendelse av nabovarsel innebærer ikke at beboere får dispensasjon for reglene i punkt 3.1. Alminnelig støy

4. Regler angående dyrehold

4.1. Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at dyrene ikke er til ulempe for naboer. Dyreeiere skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet.

4.2. Lufting av kjæledyr i atriet/indre gårdsrom er ikke tillatt.

4.3. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart.

4.4. Dyreeiere skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.

4.5. Mating av fugler på terrasser eller på fellesområder er ikke tillatt.

5. Regler angående fellesområder

5.1. Alle beboere har tilgang til fellesarealene, og alle fellesarealer skal til enhver tid være fritt tilgjengelige for alle beboere.

5.2. Inngangsdører og garasjeport skal aldri forlates ulåst.

5.3. Sykler skal plasseres i sykkelbod eller sykkelstativ.

5.4. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområdene.

5.5. Det er ikke tillatt å legge igjen søppel, sigarettsneiper, snusposer, reklame eller lignende i fellesområdene.

5.6. Fellesområdene skal ikke brukes til private formål eller oppbevaring.

5.7. Området rundt inngangsdøra til hver enkelt seksjon regnes som fellesområde. Her er det ikke lov å plassere søppel, dekorere eller på annen måte sette et personlig preg på området. Det eneste som er tillatt er dørmatte og navneskilt utenfor egen dør.

6. Regler angående fasade og balkonger

6.1. Det er ikke lov å lage hull eller på annen måte feste noe til husets fasade. Fasaden er ikke lagd for å tåle belastning og må ikke åpnes grunnet fuktskader.
6.2. Markise må ikke monteres på egen hånd eller av annen type enn den fra styret godkjent modell. Artikkel om denne finnes på www.utsyn.info
6.3. All plassering av gjenstander på utsiden av rekkverk på balkonger og terrasser er forbudt. Forbudet gjelder både midlertidig og permanent plassering.
6.4. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
6.5. Spyling av balkonger, slik at vann renner over indre kant og ned på nabo-balkongen, er ikke tillatt.
6.6. Risting og banking av tepper o.l. skal ikke foregå ut av vinduer eller over balkongrekkverket.
6.7. På balkongen må det ikke oppbevares noe som tiltrekker seg dyr eller uønskede insekter.

7. Regler angående bruk av seksjonen

7.1. Oppussing av seksjoner skal skje i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Ved oppussing av bad/våtrom og endringer av VVS-anlegg og/eller elektriske installasjoner, må det kun brukes autorisert leverandør.
7.2. Næringsvirksomhet som innebærer støy, lukt, kundetrafikk eller annen belastning er i utgangspunktet ikke tillatt. Eiere som ønsker å drive annen næringsvirksomhet enn det som kan drives fra et enkelt hjemmekontor, må eventuelt søke styret.
7.3. Bruk av seksjonen som skader andres seksjoner og/eller fellesarealene, medfører erstatningsansvar.

8. Regler angående bruk av boder

8.1. Boden skal være låst selv om den ikke er i bruk. Rom med felles boder skal holdes rene og ryddige og dør skal alltid låses etter bruk. Det er eiers ansvar å utbedre eventuelle skader på egen bod.
8.2. Det er ikke lov å oppbevare potensielt farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer.
8.3. Det er ikke lov å drive næringsvirksomhet i eller utenfor bod.
8.4. I boden må det ikke oppbevares noe som tiltrekker seg dyr eller insekter.

9. Regler angående garasje og parkering

9.1. Det er ikke gjesteparkering i bygget. Parkering utenfor egen parkeringsplass er ikke tillatt.
9.2. Utover kjøretøy er det ikke tillatt å oppbevare annet enn bildekk, skiboks og eller sykkelstativ på parkeringsplassen.

9.3. Fellesarealer skal ikke brukes til hverken private arbeider eller næringsvirksomhet.
9.4. All forurensning i garasjeanlegg må utbedres umiddelbart og på eiers regning. Hvis eier ikke sørger for utbedring, gjelder de regler som er beskrevet i punkt 11.
9.5. Det skal vises aktsomhet ved kjøring i garasjeanlegget. Samme regler gjelder her som i trafikken for øvrig.
9.6. Ved all type ferdsel inn og ut av garasjen, er du forpliktet til å passe på at ingen uvedkommende passerer gjennom port eller dør.
9.7. Kjøretøy må kostes rene for snø og is før de kjøres inn i Utsyns garasje.
9.8. Husordensreglenes punkt 5.1. til og med 5.6. gjelder også fellesarealene i garasjen og sykkelboden.

10. Regler angående avfallshåndtering

10.1. Avfallsrommet skal kun brukes til husholdningsavfall.
10.2. Søppel må fordeles slik at ingen av søppeldunkene blir så fulle at de ikke kan lukkes. Søppel skal ikke plasseres utenfor søppeldunkene.
10.3. Det er ikke tillatt å kaste flytende væsker eller lignende søppel oppi søppeldunkene. Dette skal håndteres på annen og egnet måte.
10.4. Returpunkt for glass og metall står på gateplan rett utenfor Utsyns søppelrom. Pilestredet Park er inkludert i Oslo kommunes ordning med mobile miljøstasjoner. Se https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/ for nærmere informasjon.

11. Brudd på Husordensreglene

11.1. Beboere kan rapportere brudd på Husordensreglene til styret. Klager skal alltid skje skriftlig. Klageren har rett til å være anonym overfor den som har brutt Husordensreglene, men må oppgi navn til styret.
11.2. Første gangs brudd på Husordensreglene fører til en muntlig advarsel fra styret, samt registrering av regelbruddet på eier og seksjonsnummer. Annen gangs brudd på Husordensreglene fører til skriftlig advarsel. Tredje og fjerde gangs brudd på Husordensreglene følges opp i henhold til den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner. Alle advarsler rettes til eier av seksjonen.
11.3. Ved brudd på Husordensreglene må eier av seksjonen betale for eventuelle utbedrings- og/eller utrykningskostnader.
11.3.1. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at et eller flere styremedlemmer må rykke ut, faktureres en timepris tilsvarende den til enhver tid gjeldende sats for vaktmestertjenester. Timeprisen gjelder pr påbegynt time, og pr styremedlem. Innkomne beløp overføres til vedlikeholdsfondet.
11.3.2. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at vaktmester eller leverandører av driftstjenester må rykke ut, må eier betale alle kostnader.
11.3.3. Ved brudd på Husordensreglene som innebærer kostnader ved utbedring eller bortkjøring, må eier betale alle kostnader.

VEDTEKTER
FOR UTSYN BOLIGSAMEIE

Fastsatt ved seksjonering 17.2.2006 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Sist endret på ordinært årsmøte 12.5.2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017.

§ 1
Navn, opprettelse og formål

Utsyn Boligsameie, heretter kalt sameiet, har 139 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Pilestredet Park 1-5, gnr. 208, bnr. 951 i Oslo kommune**,** med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel i sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet og den tilleggsdel som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved brudd på vedtekter, sikkerhetsbestemmelser eller husordensregler som medfører kostnader til utrykning, utbedring eller bortkjøring, skal kostnadene dekkes av den seksjonseier som er ansvarlig for forholdet. Kostnader ved leverandørers utrykning avregnes etter faktura eller avtalt timepris. Kostnader ved styremedlemmers utrykning følger vaktmesters timepriser, og innbetalinger overføres Vedlikeholdsfondet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner som er ført gjennom bruksenheten.

For næringsseksjon skal gjelde alminnelige åpningstider iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

Næringslokalene skal kun benyttes til formål som er i tråd med den regulering som gjelder for området til enhver tid.

§ 3
Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen, gnr. 208, bnr. 951 som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kostnadene for drift og vedlikehold av parkeringsdelen av garasjeanlegget som utgjør seksjon nr. 140-157 skal imidlertid fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

Næringsseksjonene skal benytte seg av samme avfallsrom som boligene så langt dette er mulig mht kapasitet og type avfall osv. Dersom det kreves utvidet kapasitet eller spesielle innretninger av noe slag, skal næringsseksjonene etablere og bekoste løsning for dette selv. Løsningen må oppfylle kravene i Miljøoppfølgingsprogrammet utformet av Statsbygg og Oslo kommune, ref. § 6 i disse vedtektene.

§ 4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Seksjonseieren har plikt til innenfor egen seksjon å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade eller fare for skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier har følgende særlige forpliktelser når det gjelder egne terrasser, balkonger og hagearealer:

- Sluk skal regelmessig føres tilsyn med og renses når nødvendig, minst 3 ganger årlig
- Sluk skal om vinteren holdes fri for snø og is slik at avrenning ikke hindres
- Større snømengder skal fjernes fra terrasser/balkonger
- Gress og beplanting skal holdes i god stand og må bare etableres på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre eller kan skade bygget
- Ved fravær skal sørges for at andre kan ivareta forpliktelsene ihht. foranstående strekpunkter
- Vedlikeholde og fornye tredekker (terrassebord) på balkonger/terrasser

Annet vedlikehold av eiendommen med bygninger, herunder den enkeltes eierseksjons vinduer og bygnings fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, garasje, sportsboder i tilknytning til garasjeanlegg, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene m.m. er sameiets ansvar.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35. Styret kan gi seksjonseier pålegg om påkrevd vedlikehold eller endring.

Ved inn- og utflytting faktureres seksjonseier et gebyr på 1500 kroner for å dekke ekstra vedlikeholdskostnader. Gebyrene overføres vedlikeholdsbudsjettet.

§ 4A
Brannsikkerhet og brannforebygging

Med hjemmel i § 7, «Forskrift om brannforebygging», – «*Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig»* skal følgende krav være oppfylt:

Hver boenhet skal være utstyrt med minst en røykvarsler og/eller detektor tilknyttet brannalarmanlegg.

Eier skal sørge for at det i hver boenhet skal være minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

b) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver

c) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter

d) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A (effektivitetsklassen er angitt på håndslokkerens etikett, tredje linje)

e) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eier skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Eier er ansvarlig for at leietaker vedlikeholder installert røykvarsler ved å bytte batteri og ved jevne mellomrom teste at varsleren fungerer. Kontroll av branndetektor tilknyttet sentralt brannalarmanlegg, organiseres av sameiets styre.

Demontering av branndetektor tilknyttet brannalarmanlegg for å stoppe sirenevarsling fra utløst alarm, er brudd på «Forskrift om brannforebygging» og § 6 i brann- og eksplosjonsloven. Handlinger som undergraver brannsikkerheten i bygget og i egen seksjon med fare for liv og helse, kan jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 42 være forbundet med straff.

§ 4B
Sikkerhet

Alle seksjonseiere har ansvar for den daglige sikkerheten i bygget og skal bidra til å hindre at uvedkommende får tilgang til bygget. Inngangsdører og garasjeport skal aldri forlates ulåst og ikke settes i åpen stilling uten kontinuerlig vakthold. Tap av nøkkel eller nøkkelbrikke skal meldes til styret umiddelbart. Nødåpnere skal bare brukes i reelle nødstilfelle. Seksjonseiers ansvar inkluderer husstandsmedlemmer, leietagere, gjester og leverandører. Se også vedtektenes § 20.

Denne bestemmelsen utfylles av rutiner som fremgår av gjeldende utgave av Utsyns veileder.

§ 5
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Bruk av Vedlikeholdsfondet forutsetter at det defineres et nærmere bestemt vedlikeholdsprosjekt. Hvert enkelt prosjekt må behandles og vedtas av ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Hvorvidt prosjektet krever 2/3 flertall eller kan vedtas med alminnelig flertall, følger av bestemmelsene i vedtektenes §§ 13A og 13B.

§ 6
Miljøoppfølgingsprogram

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

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

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

- Sameiet, seksjonseierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og Driftssentralen.

- 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.

§ 7
Registrering av seksjonseiere og leietagere

Erverver og leietager av seksjon må snarest mulig meldes til styret for registrering av navn, adresse og erververs fødselsnummer. Forretningsfører kan kreve betaling for registrering av ny eier eller leietager.

§ 7 A
Kortidsutleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes all utleie fra og med et døgn opp til 30 døgn sammenhengene.

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre som består av leder og fire til seks styremedlemmer, samt minimum ett varamedlem. Valgperioden er to år. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10
Styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 11
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan det kreves at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte. Slikt krav kan fremsettes av en seksjonseier, et styremedlem eller av forretnings-fører.

§ 12
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13A
Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) Samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 13 B
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) Oppløsning av sameiet
c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 14
Om årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon en stemme, men parkeringsseksjonene i garasjen har ikke stemmerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan kalles tilbake når som helst.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15
Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 19
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

En næringsseksjon skal i tilknytning til sin bruksenhet ha rett til å sette opp fast skilt og annen profileringsanordning, innenfor av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne slik at disse ikke blir unødig sjenert. For ethvert reklame- og profileringstiltak i tilknytning til eiendommen, skal denne fremstå med et pent og helhetlig ytre.

§ 20
Garasje

Utsyn Boligsameie har videoovervåkning ved garasjeporten, ved dørene til søppelrommet og ved alle dører fra garasjen inn i bygget. Videoovervåkningen følger de til enhver tid gjeldende regler fra Datatilsynet.

Det er ikke tillatt å frikoble porten og sette den i åpen stilling. I nødsituasjoner og ved gjennomføring av drifts- og vedlikeholdsoppgaver, kan sameiets faste leverandører og/eller medlemmer av styret sette porten i åpen stilling. Seksjonseiere har ikke adgang til å sette porten i åpen stilling, verken ved frikobling eller andre metoder.

Eiere av parkeringsplass(er) i Utsyns garasjeanlegg som ikke sørger for å frigjøre sin(e) plass(er) i forbindelse med varslet hovedrengjøring av garasjen, må betale kostnadene forbundet med nødvendige tiltak for å få gjennomført rengjøring av deres parkeringsplass(er).

§ 21
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om:

a) Et søksmål mot seg selv eller sine nærstående
b) Sitt eget eller sine nærståendes ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom seksjonseiers egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot seksjonseieren selv eller hans/hennes nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller hans/hennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

§ 23
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Postboks 69 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 08.12.2017

Deres ref.: Lise Marie Evertsen | Vår ref.: 201705601-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET PARK 1, 2, 3, 4, 5	Eiendom:	208/951/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	
Søker:	LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 69 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Pilestredet park 1, 2, 3, 4, 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for henlagt sak for nybygg-boligblokk, mottatt 05.04.2017.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndteringen er ferdigbehandlet den 09.05.2017 og krever ingen videre oppfølging fra dere.

Sluttdokumentasjon

Vann- og avløpsetaten har den 21.11.2017 bekreftet å ha mottatt sluttdokumentasjon.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2017 av:

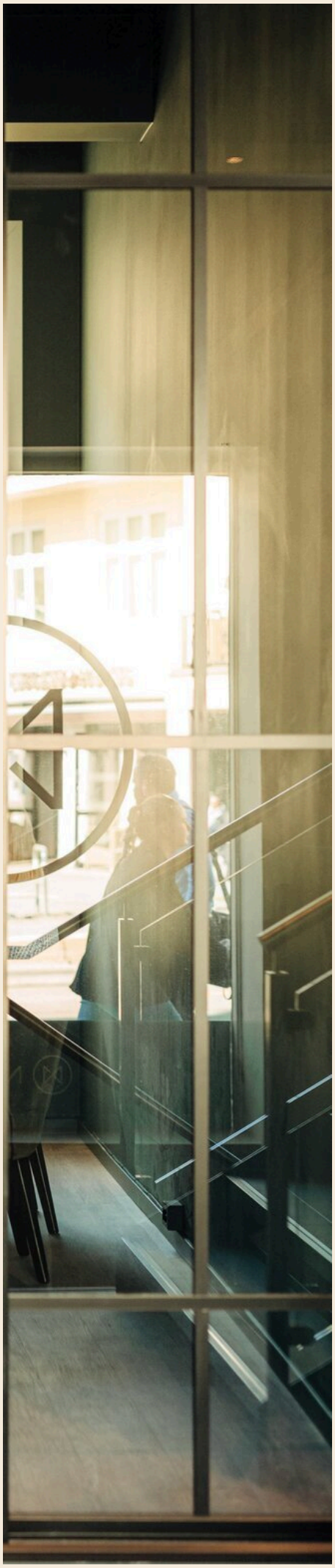
Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

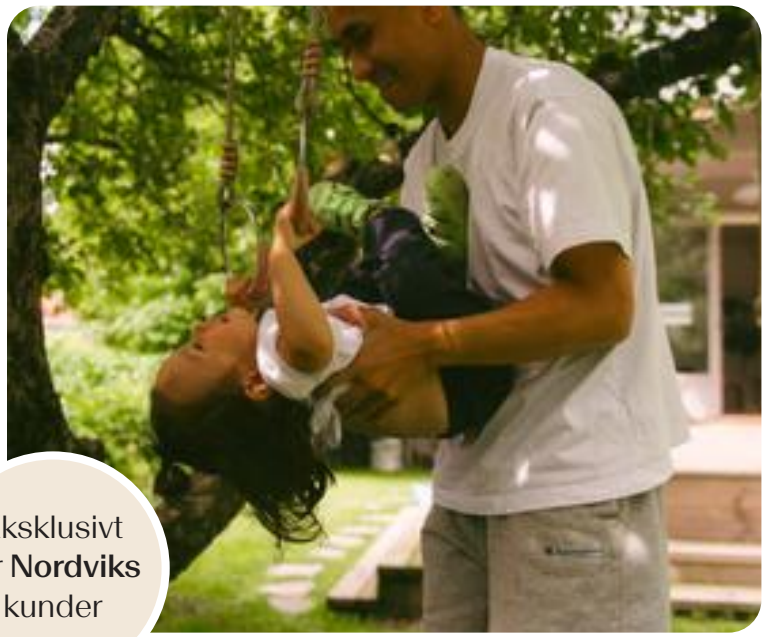


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0318/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet Park 4 0176 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 951, snr 29 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322