NORDVIK

Pilestredet Park 2

2 soverom | 81 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Pilestredet Park 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
102	Vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026

Nøkkelinformasjon



Velholdt og romslig 3-roms med sydvendt balkong på 12 kvm. - Heisadkomst og garasjeplass - Varmtvann og fyring inkl.

Prisantydning	**9 350 000,-**
Omkostninger	**239 800,-**
Totalpris	**9 657 265,-**
Fellesgjeld	**67 465,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 048,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

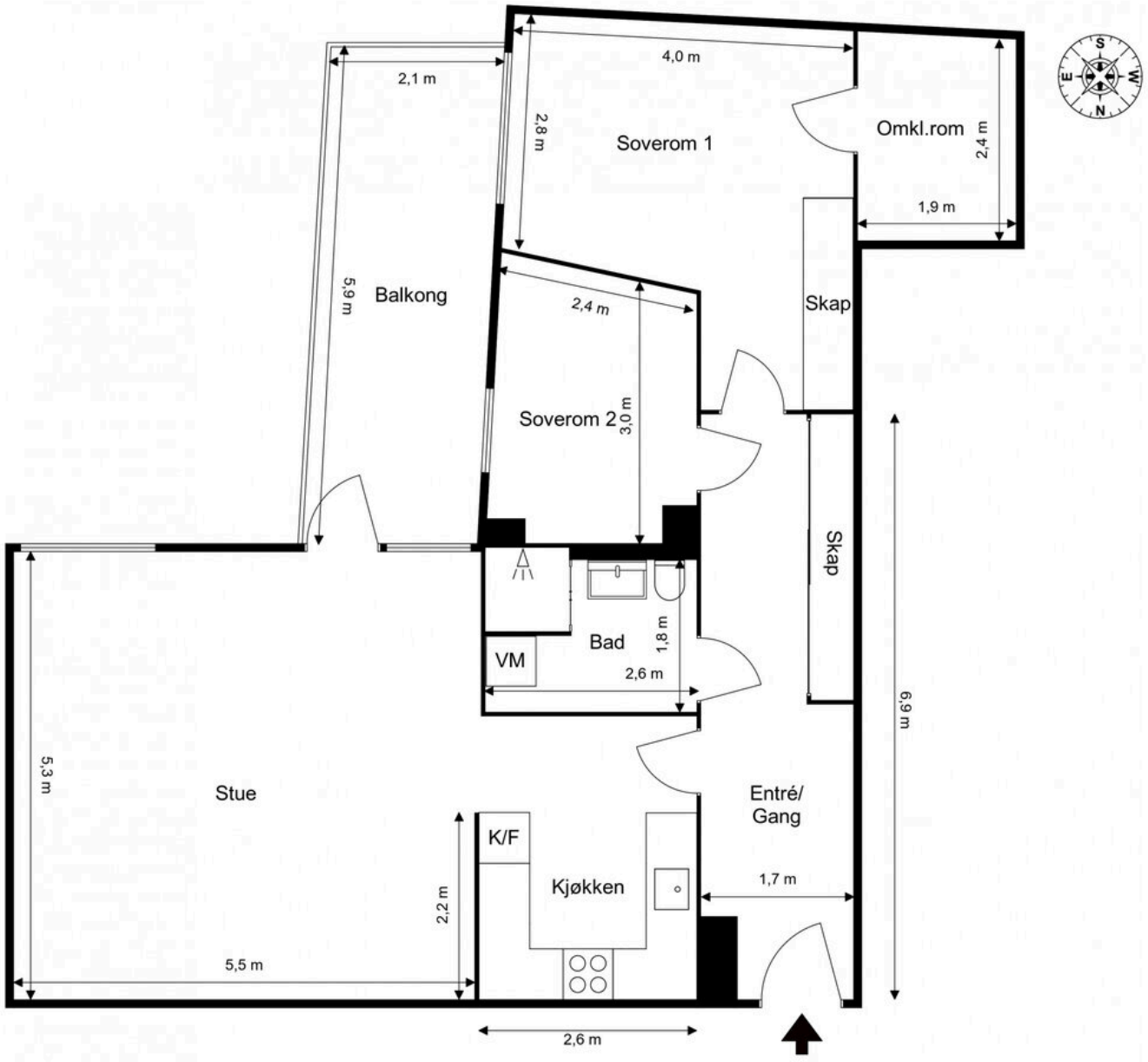
Velkommen til Pilestredet park 2 - En lys, velholdt og stor 3-roms med solrik balkong og attraktiv beliggenhet.

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

- Sørvendt balkong på 12 kvm. med hyggelig utsyn mot gårdsrom
- Medfølgende garasjeplass i lukket anlegg
- God takhøyde på 2,64 meter
- Nymalte overflater holdt i lune farger
- Funksjonell planløsning
- Bygget stod ferdig i 2006, og leiligheten holder en god standard
- Lagring i innvendig bod og kjellerbod
- Balansert ventilasjon
- Akonto varmtvann, fyring og internett (fiber) inkl
- Heisadkomst
- Felles takterrasse med gode sol- og utsiktsforhold

Pilestredet Park 2, 0176 Oslo

5. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0269/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Pilestredet Park 2, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 951, snr 80 (ideell andel 1/1) / Gnr 208, bnr 951, snr 156 (ideell andel 1/5) i Oslo kommune

Selger
Morten Volckmar

Kjøpesum og omkostninger
9 350 000,- (Prisantydning)
67 465,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 417 465,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
235 420,- (Dokumentavgift)
1 500,- (Eierskiftegebyr parkeringsplass)
1 500,- (Flyttegebyr)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
239 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
252 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 657 265,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 670 265,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 81 kvm.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 12 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

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

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en praktisk og romslig entré med god plass til oppbevaring. Langs veggen er det en romslig skyvedørsgarderobe med god plass til yttertøy, sko og annet. Dørcalling med åpner. Entréens sentrale plassering gir en god og naturlig flyt mellom rommene.

Kjøkken:
Lyst og funksjonelt kjøkken med åpen, men skjermet løsning. Innredning fra 2006 med hvite, glatte fronter, hvor enkelte overskap har innfelt glass. Laminat

benkeplate og kjøkkenplater på vegg over benk. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras (2024). Spotter og stikk i under av overskap. Hvitevarer består av integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp, samt frittstående kjøleskap. Kjøkkenet er svært godt utnyttet med rikelig skap- og skuffeplass og gode arbeidsflater.

Stue:
Leiligheten har en innbydende og lys stue av god størrelse. Det er god plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk og spisebord. Planløsningen gjør det enkelt å innrede i ulike soner. Rommet har store vindusflater og balkongdør med godt lysinnslipp som kombinert med takhøyden på ca. 2,64 meter gir en god romfølelse. Overflatene består av pen parkett, malte vegger og downlights i himling, boligen fremstår som velholdt med god standard fra 2006. Veggene er malt i senere tid og holdt i en lun fargetone som passer godt med gulvet og interiøret for øvrig.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong på ca. 12 kvm. Balkongen har gode lys- og solforhold, og ifølge selger er det sol fra morgen til ca. kl. 14–15 om sommeren. Her er det plass til utemøblement, beplantning og grill. Fra balkongen er det hyggelig utsyn mot frodig og hyggelig gårdsrom.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverommet er malt i en behagelig fargetone. Fra hovedsoverommet er det adkomst til en praktisk, innvendig bod. Perfekt for oppbevaring av alt av tekstiler, støvsuger, tørkestativ og mye mer. Soverom 2 har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Soverommet fungerer utmerket som barnerom, gjesterom, kontor eller TV-stue. Begge soverommene har gode vindusflater som sikrer godt med lysinnslipp, og vender mot rolig gårdsrom.

Bad:
Romslig og tidløst bad med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med dusjnisje med glassdører på skinne, veggmontert toalett, vegghengt servant med ettgreps armatur fra Oras og speilskap på vegg. Selger opplyser at det er byttet dusj og blandebatteri (servant) i 2026. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Trestavs eikeparkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet. Veggene er malt i senere tid.
Himling: Malt overflate i himling. Spotter innfelt i kasse fra himling i stuen (installert i 2021). I stuen er takhøyden målt til ca. 2,64-2,53 meter.

Parkering
Medfølgende garasjeplass i felles garasjeanlegg. Merket 80. Det er lagt opp infrastruktur for el-bil lader. Det påløper eierskiftegebyr og felleskostnader for garasjeplassen.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Rør og Varme AS. Skiftet dusj og blandebatteri til vask.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aabakken Elektro AS - Installert spotter i taket på stuen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blitt installert parkeringsplassen før min tid.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave salg av leiligheten i 2020.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget. Følgende arbeider har blitt utført:
2021: Downlights i nedsenket kasse og en ny 4 veis stikk i stue. Datert 2021-03-25, utført av Aabakken Elektro AS.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre.
- Fasade er kledd med fasadeplater, utvendig pusset/malt og kledd med liggende panel.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags glass. Vindu soverom 1 er fra 2014. Resterende vinduer/balkongdør/Innerdør er fra byggeår
- Innerdører har hvit omramning.
- Entrédør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.
- Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Kjøkken:
Avskaling i overflaten på en skapfornt.
Fuktsvelling i nedkant av dekkside som vender mot oppvaskmaskin.

- Vannledninger:
Drenshull fra fordelerskapet i himling på bad er ikke påvist.

- Bad:
Oppsummering av overflater:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Fallforholdet 1:100 i lekkasjesonen er ikke ivaretatt grunnet lekkasjevann vil bli liggende på gulvoverflate.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Det registreres at klemring ikke er ført helt ned mot sluk (utett overgang).
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Fuktskjolder i speilskap.

Bygningsdeler med TG-IU:
- Elektrisk anlegg: Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
- Varmesentral: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
- Varmtvannsbereder: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
- Bad (Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe stue og soverom.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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 har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer
- Elektrisk gulvvarme på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på

visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 993 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 048,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann/fjernvarme, internett (Fiber), betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
A-konto varmtvann og fjernvarme: 269,-
Avsetning til vedlikeholdsfond: 700,-
Renter og avdrag: 808,-
Internett/fibernett fra Telia: 17,-

Utsyn Boligsameie har i dag en kollektiv avtale for fibernett fra Telia med en hastighet på 1000/1000 Megabitt per sekund.

Techem gjennomfører avlesning av vann og varme. Skjemaet skal fylles ut av selger og kjøper ved overtagelsen. Techem registerer så eierskiftet iht mottatt, og ny eier vil da få tilgang tilTechems beboerportal, der de kan se målerdata på dagsbasis, samt avregningene når disse er klare.

Felleskostnader for garasjeplassen påløper i tillegg.

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

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 209 427,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 837 709,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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.

Utsyn har i løpet våren og sommeren (2025) installert nytt brannvarslingsanlegg, da det var ikke mulig å få ta i reservedeler til det gamle.

Fasadeprosjekt:
Fase 1 av balkong og fasadeprosjektet ble gjennomført våren og sommeren 2025. Styret har inngått kontrakt med Thorendahl for rehabilitering for resten av bygget. Avtalen er at dette skal gjennomføres etter påske 2026 og vil pågå utover høsten. Det vil kun være rehabilitering av fasader, da prosjektet i 2025 avdekket at det ikke vil være behov for å løfte ut ytterligere balkonger. Prosjektet kommer til å koste ca. 8.2 million. Den enkelte seksjonseier vil bli informert når fasadearbeidet vil starte, for sine respektive seksjoner.

Tiltaket finansieres delvis ved låneopptak og delvis ved kapitalinnhenting fra eierne jfr. vedtak på årsmøtet 2026. 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.

Som redegjort for i styrets årsmelding foreslår styret at vedlikeholdsfondet kan
belastes med følgende prosjekter i 2026:
1. Rehabilitering av fasader i 2026 med inntil 1.500.000
2. Lokal utbedring av garasjedekket ved Pilestredet Park 1 med inntil 200.000.
3. Betale renter og avdrag på ekisisterende lån tilknyttet rehabilitering av balkong og fasade med inntil 1.020.000.
Dette ble vedtatt.

Finansiering av fase 2 av rehabilitering av fasader i 2026
Foreløpig budsjett for vedlikehold av fasader og balkonger som er planlagt å gjennomføre i 2026 er ca kr 8,2 mill. Tallene under er avrundet, så det vil være enkelte justeringer med noen kroner opp eller ned for de ulike alternativene.
Vi har tre alternativer til finansiering av dette arbeidet:
· Alt 1: 50% lånefinansiering og 50% innkalling av kapital fra seksjonseiere
· Alt 2: 100% innkalling av kapital fra seksjonseiere
· Alt 3: lån med IN-ordning fra OBF
I alle forslag legges det til grunn 1.500.000 fra vedlikeholdsfondet.

Vedtatt alternativ:
Alt 1 er en kombinasjon av låneopptak på 3.35 millioner og innkalling av kapital på 3.35 millioner. Innbetales 3.35 mill gir det en innbetaling pr m2 på kr 364 eller kr 21.800 for 60 m2. Hver garasjeseksjon skal betale inn kr 2.100. Vi tar også opp et lån tilsvarende 3.35 millioner kroner. Det gir årlig innbetaling i renter og avdrag på ca. 467.000 kroner som må dekkes av seksjonseiere gjennom økte felleskostnader. Det gir en årlig kostnad på kr 51 pr m2, eller kr 3.041 pr år (kr 253 pr måned) for en leilighet på 60 m2. For garasjeseksjoner utgjør det kr 24 per mnd eller 292kr per år. Rente er per dags dato flytende på 6.55%. Tallene vil endres med lavere rente.

Kapitalinnkreving vil dekkes av kjøper uavhengig av tidspunkt for overtagelse. Kjøper må forvente økt fellesgjeld og felleskostnader som en følge av fasadeprosjektet.

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Erverver og leietager av seksjon må snarest mulig meldes til styret for registrering av navn, adresse og erververs fødselsnummer.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 67 465,-pr. 01.04.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

ånenummer: 90537130252, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 20.04.2026: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 20.04.2026: 7 098 037
Andel av saldo: 67 466
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.06.2035

Fellesformue
Kr 40 836,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2025 ble et underskudd på 4 735 843 kroner mot et overskudd på 582 662 kroner i 2024. Budsjettert overskudd for 2025 var 1 992 422 kroner. Avviket mot budsjett i 2025 på 6 728 265 kroner skyldes i all hovedsak gjennomførte vedlikeholdsarbeider tilknyttet fasade og balkongprosjektet. 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 5 229 357 kroner i 2025 mot et underskudd på 111 990 kroner i 2024. Det er påløpt mer vedlikeholdskostnader enn budsjettert hvor vedlikehold av fasade og balkongprosjektet er det store avviket. Andre kostnader har i hovedsak fulgt budsjettet.

Innestående på vedlikeholdsfondet pr. 31.12.2025 var 1 826 184 kroner, slik at egenkapital eksklusive vedlikeholdsfondet utgjør -4 705 432 kroner. Sameiet har i 2025 gjennomført et omfattende vedlikeholdsprosjekt, finansiert gjennom opptak av lån på 7 500 000 kroner og bruk av vedlikeholdsfondet. Det regnskapsmessige underskuddet og den negative egenkapitalen er en planlagt og kontrollert konsekvens av denne finansieringsformen.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede innbetalinger og kostnader i budsjett for 2026. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på 1 759 798 kroner før bevilget bruk av vedlikeholdsfondet.

Forslag til bruk fra vedlikeholdsfondet i 2026:
Gjenstående betaling fase 1 balkongprosjekt kr 263 500 (overført fra 2025)
Rehabilitering gjenstående fasader kr 1 500 000
Renter og avdrag lån fasadeprosjekt kr 1 020 171
Lokal utbedring av garasjeanlegget kr 189 000
Innbetaling til fondet i 2026 kr 2 047 143
Vedlikeholdsfondet 31.12.2026 kr 900 656

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
FREMTIND FORSIKRING AS
Polisenr. 41363238

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.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Stensberggata 23C - oppføring av balkong. Saksnummer 202521958
Dovregata 3 A - etablering av takterrasse og utskifting av taktekking. Saksnummer 202507769

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/208/951/80:
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

13.04.2026 - Dokumentnr: 395475 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.02.2006 - Dokumentnr: 11968 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/8522

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: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/10228

20.03.2019 - Dokumentnr: 335467 - Reseksjonering
Snr: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/10228
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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig

lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 539,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg konsultasjon boligstylist kr. 2 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 800,-

Samlet skal selger betale kr. 163 849,- 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 26. april 2026

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

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

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

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

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

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

Pilestredet Park 2

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 486 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 0.9 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

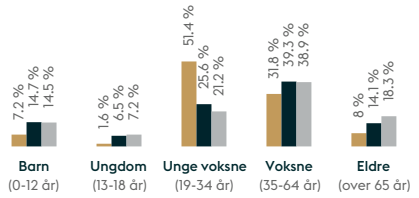
Offentlig transport

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 1.8 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

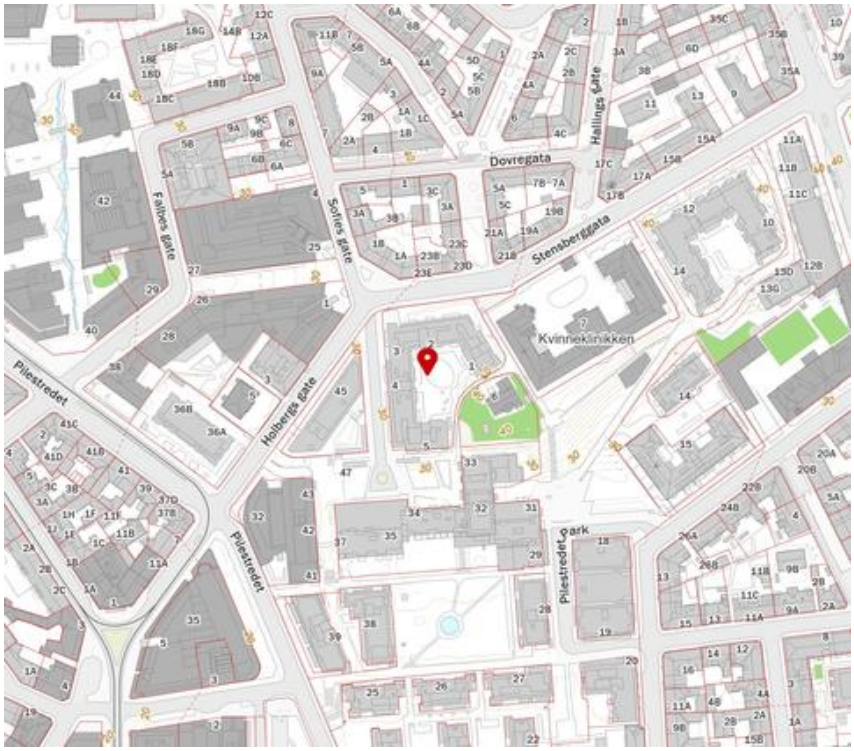
Sport

Lille bislett	5 min
Oslo katedralskole	5 min
Treningshuset	6 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

Pilestredet Park 2
0176 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 2006
BRA: 84 m^2
BRA-i: 81 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	5	0	4

Supertakst

GNR: 208 BNR: 951 SNR: 80

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Pilestredet Park 2
0176 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32539

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:
Avskaling i overflaten på en skapfornt.
Fuktsvelling i nedkant av dekkside som vender mot oppvaskmaskin.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra byggeår og type er ukjent.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Kjøkkenplater mellom over - og underskap. Malt overflate. Innredning med glatte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass og spotter i skrog. Spotter og stikk i underkant av overskap. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Drenshull fra fordelerskapet i himling på bad er ikke påvist.

Beskrivelse:
Vannrør fra byggeår.
Fordelerskap er plassert i himling på bad.
Fordelerskap til gulvvarme er plassert i omkledningsrom.
Stoppekran er plassert i fordelerskap i bad.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres hull i luke til fordelingsskap i bad for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Fallforholdet 1:100 i lekkasjesonen er ikke ivaretatt grunnet lekkasjevann vil bli liggende på gulvoverflate.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad: Mindre kosmetiske skader på dørblad.

Beskrivelse:
Badet er fra byggeår i henhold til opplysninger fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Det registreres at klemring ikke er ført helt ned mot sluk (utett overgang).
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:
Fuktskjolder i speilskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Speilskap fungerer med registrert avvik.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Merknad: Eier fremviste skriv om at El- kontroll skal utføres 26.06.2026.

Følgende arbeider har blitt utført:
2021: Downlights i nedsenket kasse og en ny 4 veis stikk i stue. Datert 2021-03-25, utført av Aabakken Elektro AS.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.6.2025	**29.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Morten Volckmar** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Pilestredet Park 2, 0176 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**951**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**80**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0501**		
Byggeår:	**2006** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Selveierleilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater, utvendig pusset/malt og kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Felles takterrasse. Heis.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Elektriske arbeider utført av Aabakken Elektro AS.	Ja
2021	Snekkerarbeider i stue med nedsenket spottekasse.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	81	81	0	0	12
Kjellerbod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**84**	**81**	**3**	**0**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	81	81	0	Entre/gang, bad, 2 soverom, omkledningsrom, kjøkken, stue.	
Totalt m²	**81**	**81**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Merket 80. Gitterløsning.

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Merket 80. Det er lagt opp infrastruktur for el-bil lader.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sør-vendt balkong på ca. 12 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
TG1: Mindre riss i veggoverflate ved balkongdør. Beskrivelse: Sør-vendt balkong på ca. 12 m² med adkomst fra stue.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu soverom 1 er fra 2014. Resterende vinduer/balkongdør/Innerdør er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

TG1:
Innerdør til omkledningsrom subber litt mot karm.
Innerdør til bad står ikke i åpen posisjon.

Beskrivelse:
Vindu soverom 1 er fra 2014.
Resterende vinduer/balkongdør/Innerdør er fra byggeår.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

TG1:
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 7mm over 2 meter.
Normal slitegrad med enkelte merker/hakk.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Avskaling i overflaten på en skapfornt.
Fuktsvelling i nedkant av dekkside som vender mot oppvaskmaskin.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra byggeår og type er ukjent.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Kjøkkenplater mellom over - og underskap. Malt overflate. Innredning med glatte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass og spotter i skrog. Spotter og stikk i underkant av overskap. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.
Merk følgende vedrørende omkledningsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom. Rommet er opprinnelig en bod.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til:
Omkledningsrom: 2,61m
Soverom: 2,61m
Bad: 2,32m
Stue: 2,64-2,53m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i gang/entre.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2020.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Avløpsrør fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

TG1:
Avløpsrør fra byggeår.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Drenshull fra fordelerskapet i himling på bad er ikke påvist.

Beskrivelse:
Vannrør fra byggeår.
Fordelerskap er plassert i himling på bad.
Fordelerskap til gulvvarme er plassert i omkledningsrom.
Stoppekran er plassert i fordelerskap i bad.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør etableres hull i luke til fordelingsskap i bad for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i omkledningsrom. Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Følgende arbeider har blitt utført: 2021: Downlights i nedsenket kasse og en ny 4 veis stikk i stue. Datert 2021-03-25, utført av Aabakken Elektro AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

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.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Merknad: Eier fremviste skriv om at El- kontroll skal utføres 26.06.2026.

Følgende arbeider har blitt utført:
2021: Downlights i nedsenket kasse og en ny 4 veis stikk i stue. Datert 2021-03-25, utført av Aabakken Elektro AS.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ingen registrerte avvik på vannbåren varme på befaringstidspunktet.	

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad. Ikke mulig for adkomst til filter i boenheten.	

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Metallplater i himling. Elektrisk gulvvarme. Servant med ettgreps armatur fra Oras. Speilskap på vegg. Stikk på vegg. Utstyrt med dusjnisje, glassdører på skinne, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra byggeår i henhold til opplysninger fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Fallforholdet 1:100 i lekkasjesonen er ikke ivaretatt grunnet lekkasjevann vil bli liggende på gulvoverflate.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad: Mindre kosmetiske skader på dørblad.

Beskrivelse:
Badet er fra byggeår i henhold til opplysninger fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2:
Det registreres at klemring ikke er ført helt ned mot sluk (utett overgang).
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Fuktskjolder i speilskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Speilskap fungerer med registrert avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller.
Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Volckmar	9578-5999-4-2337372	2026-04-15 13:35:07

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
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0269/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet Park 2, 0176 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Morten Volckmar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. desember 2020

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?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Rør og Varme AS. Skiftet dusj og blandebatteri til vask.

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

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

---

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

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aabakken Elektro AS - Installert spotter i taket på stuen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blitt installert parkeringsplassen før min tid.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave salg av leiligheten i 2020

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0269/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Morten Volckmar	**2026-04-15**

Identifikasjon

Morten Volckmar

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Pilestredet Park 2
Postnr	0176
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0501
Gnr.	208
Bnr.	951
Seksjonsnr.	80
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1183448
Dato	24.09.2020



Innmeldt av	Arve Bjelland Grov

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Utsyn Boligsameie		**Vår ref.:**	658/80	**Fødselsdato eier:**	30.10.1991
PILESTREDET PARK 2		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	10.08.1990
0176 OSLO		**Eiere:**	Morten Volckmar, Ellen Hafli		
Organisasjonsnr:	989 976 338	**Seksjonsnr:**	80		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 048**

Felleskostnader:	À konto varmtvann og fjernvarme	269
	Avsetning til vedlikeholdsfond	700
	Renter og avdrag	808
	Internett/fibernett fra Telia	179
	Felleskostnader	4 092

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	67 465	Gjeld siste årsoppg.:	69 224
Klient ajourf. lån:	7 098 037	Klient gj. s. årsoppg.:	7 283 054

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537130252, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 20.04.2026: 7 098 037

Andel av saldo: 67 466

Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.06.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lisbeth Eliasson

Adresse: Pilestredet Park 4

Postnr/-sted: 0172 OSLO

E-post: utsyn.styret@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	69 224	Andre inntekter:	1 514
Annen formue:	40 836	Utgifter:	1 519		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	80	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2005

Gårds/bruksnr: 208/951 - seksjon:80

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	FREMTIND FORSIKRING AS	Polisenr:	41363238

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0501
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		

Boligopplysninger:

Utsyn Boligsameie	**Vår ref.:**	658/80	**Fødselsdato eier:**	30.10.1991
PILESTREDET PARK 2	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	10.08.1990
0176 OSLO	**Eiere:**	Morten Volckmar, Ellen Hafli		

Organisasjonsnr: 989 976 338

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

GARASJE
Alle bestillinger og alle endringer i tilganger skal meldes til styret via e-post utsyn.styret@gmail.com

NØKLER
Alle fellesdører i sameiet har elektroniske taglåser. Det vises til "Hvem svarer på hva i Utsyn?" for bestillingsrutinen av 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.

PARKERING
Parkeringsplassene er organisert som flere næringsseksjoner (snr 140- snr 157).
Det er således et tingsrettslig sameie i hver næringssekjon, og disse må overskjøtes på vanlig måte. Plassene er fritt omsettelige.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsberetning for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Det skal gjennomføres rehabilitering av fasader. Se innkalling fra årsmøtet 2026. Tiltaket gjennomføres etter påske 2026. Tiltaket finansieres delvis ved låneopptak og delvis ved kapitalinnhenting fra eierne jfr. vedtak på årsmøtet 2026.

MÅLERAVLESNING VANN OG VARME
Ved salg av seksjon vil det følge med i meglerpakken et eierskifteskjema fra Techem vedrørende avlesning av vann og varme. Dette skjemaet skal fylles ut av selger og kjøper ved overtagelsen.
Techem registerer så eierskiftet iht mottatte, og ny eier vil da få tilgang til Techems beboerportal, der de kan se målerdata på dagsbasis, samt avregningene når disse er klare. Underlag sendes ikke per post, men kan finnes i beboerportalen på tenantportal.techem.no.

TV OG 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.

FLYTTEGEBYR
Vedtektenes § 4 lyder: "Ved inn-og utflytting faktureres sameier et gebyr på 1500 kroner for å dekke ekstra vedlikeholdskostnader. Gebyrene overføres vedlikeholdsbudsjettet".
Dette har vært praktisert med fakturering av gebyr både ved inn og utflytting.
Styret har etter flere innspill og grundige diskusjoner kommet til at det vedtektfestete flyttegebyret på kr 1500, kun skal belastes ved innflytting. Det vises til protokoll fra årsmøtet 2022.
Fordi utleie av møblert leilighet medfører mindre slitasje, faktureres det kun halvt flyttegebyr ved utleie av møblert leilighet.

FELLESKOSTNADER
Sameiet besluttet på årsmøtet i 2019 at felleskostnadene skal justeres årlig basert på konsumprisindeksen av oktober med virkning fra 01.01.

LÅN
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.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Bygårdsservice AS ivaretar oppgavene knyttet til vaktmestertjenester.

Utsyn Boligsameie har avtale med renholdstjeneste med Østlandske Eiendomstjenester AS. Renholdet skjer hver uke, med ukentlige matteskift fra oktober til april, samt skift hver 14. dag fra mai til september.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Boligopplysninger:

Utsyn Boligsameie	**Vår ref.:**	658/80	**Fødselsdato eier:**	30.10.1991
PILESTREDET PARK 2	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	10.08.1990
0176 OSLO	**Eiere:**	Morten Volckmar, Ellen Hafli		

Organisasjonsnr: 989 976 338

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KOMMUNIKASJON
Nyttig informasjon fra styret legges ut i Beboerportalen til Utsyn Boligsameie.
Man logger inn via obf.no, Portal. Man må benytte samme e-postadresse og telefonnummer som oppgitt til OBF. Man må også huke av for aksept til elektronisk kommunikasjon - slik at styret kan sende e-post og SMS.
Her kan du se oppslag, felleskostnader, forsikringsavtaler mv.

Styret besvarer kun henvendelser sendt til utsyn.styret@gmail.com.
Forespørsler besvares kun via seksjonseier.

Annen informasjon:

Utsyn Boligsameie

Årsmøtet 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 17.03.2026, kl 18:00

Sted: i auditoriet i Holberg terrasse, inngang Stensberggaten 27

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.

_ _ _ _

Årsmøte i Utsyn Boligsameie

Tirsdag 17.03.2026, kl 18:00
i auditoriet i Holberg terrasse, inngang Stensberggaten 27

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Utsyn Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 502 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om balkong og fasadeprosjekt

Fase 1 av balkong og fasadeprosjektet ble gjennomført våren og sommeren 2025. Styret har inngått kontrakt med Thorendahl for rehabilitering for resten av bygget. Avtalen er at dette skal gjennomføres etter påske 2026 og vil pågå utover høsten. Det vil kun være rehabilitering av fasader, da prosjektet i 2025 avdekket at det ikke vil være behov for å løfte ut ytterligere balkonger. Prosjektet kommer til å koste ca. 8.2 million. Den enkelte seksjonseier vil bli informert når fasadearbeidet vil starte, for sine respektive seksjoner.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Bruk av vedlikeholdsfond i 2026

Som redegjort for i styrets årsmelding foreslår styret at vedlikeholdsfondet kan belastes med følgende prosjekter i 2026:

1. Rehabilitering av fasader i 2026 med inntil 1.500.000

2. Lokal utbedring av garasjedekket ved Pilestredet Park 1 med inntil 200.000.
3. Betale renter og avdrag på ekisisterende lån tilknyttet rehabilitering av balkong og fasade med inntil 1.020.000

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar hvilke prosjekter det ønskes at vedlikeholdsfondet brukes på.

5.2 Finansiering av fase 2 av rehabilitering av fasader i 2026

Foreløpig budsjett for vedlikehold av fasader og balkonger som er planlagt å gjennomføre i 2026 er ca kr 8,2 mill. Tallene under er avrundet, så det vil være enkelte justeringer med noen kroner opp eller ned for de ulike alternativene.

Vi har tre alternativer til finansiering av dette arbeidet:

- Alt 1: 50% lånefinansiering og 50% innkalling av kapital fra seksjonseiere
- Alt 2: 100% innkalling av kapital fra seksjonseiere
- Alt 3: lån med IN-ordning fra OBF

I alle forslag legges det til grunn 1.500.000 fra vedlikeholdsfondet.

Alt 1 er en kombinasjon av låneopptak på 3.35 millioner og innkalling av kapital på 3.35 millioner. Innbetales 3.35 mill gir det en innbetaling pr m2 på kr 364 eller kr 21.800 for 60 m2. Hver garasjeseksjon skal betale inn kr 2.100. Vi tar også opp et lån tilsvarende 3.35 millioner kroner. Det gir årlig innbetaling i renter og avdrag på ca. 467.000 kroner som må dekkes av seksjonseiere gjennom økte felleskostnader. Det gir en årlig kostnad på kr 51 pr m2, eller kr 3.041 pr år (kr 253 pr måned) for en leilighet på 60 m2. For garasjeseksjoner utgjør det kr 24 per mnd eller 292kr per år. Rente er per dags dato flytende på 6.55%. Tallene vil endres med lavere rente.

Alt 2 med 100% innkalling fra seksjonseiere gir det en innbetaling fra garasjeiere på (6.7 mill x7,5%/120) kr 4.200 pr garasjeplass og kr 727 pr m2 for boligseksjonenene. For en leilighet på 60 m2 gir det en innbetaling på totalt kr 43.600.

Alt 3 Vi har også mottatt tilbud fra OBF på å etablere en IN-ordning på et eksternt lån. OBF skriver:

"Dersom tiltaket skal finansieres med helt eller delvis låneopptak foreslår styret at det etableres en individuell innbetalingsordning på lånet.

Ordningen koster kr. 21 280,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank
Årlig vedlikeholdskostnad er på kr. 7 671,-.

Innfrielse av lånet belastes den enkelte med et gebyr på kr 2 873,-.

Ordningen tres i kraft etter at avtale er signert med forretningsførsel. Rente er 6.55%

Forslag til vedtak: Det voteres over alternativ 1-3 for finansiering av fasaderehabilitering.

Styrets innstilling: Styret foreslår at finansieringsalternativ 1 velges, hvor det benyttes 50/50% mellom innbetaling fra seksjonseiere og låneopptak. Seksjonseiernes innbetaling av felleskostnader vil øke for å betale renter/avdrag for opptak av lån tilsvarende 3.35 millioner. Innkalling av kapital tilsvarende totalt 3.35 millioner fra seksjonseiere vil skje en eller flere ganger gjennom våren/høsten. IN ordning etablerers ikke.

5.3 Forslag fra Tor Ove Skjølsvold om innføring av individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Sameiet har i 2025 tatt opp fellesgjeld finansiert gjennom obligasjon (lån 90537130252). For min seksjon utgjør andel fellesgjeld kr 50 422,46, tilsvarende ca. kr 588 per måned over 10 år, med en rentesats på 6,55 % per i dag.

Fellesgjelden har en lite fleksibel rentestruktur sammenlignet med ordinære boliglån, og gir begrenset mulighet for den enkelte seksjonseier til å påvirke egen kapitalkostnad, løpetid og renterisiko.

Jeg ønsker derfor å fremme forslag om å innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), slik at seksjonseiere som ønsker det, kan innfri sin andel av fellesgjelden helt eller delvis.

Forslaget er basert på en ren økonomisk vurdering:

- ◦ Flytende boliglånsrente i privatmarkedet ligger i dag vesentlig lavere enn sameiets rente, både for beste betingelser og markeds-snitt, og gir i tillegg løpende tilpasning ved fremtidige rentekutt.
  ◦ Bruk av egenkapital til nedbetaling av fellesgjeld tilsvarer en risikofri avkastning på 6,55 % årlig, som er klart høyere enn alternativ lavrisikoplassert kapital.
  ◦ IN-ordning gir den enkelte seksjonseier bedre kontroll over egen kontantstrøm og renterisiko, uten å endre sameiets samlede økonomiske forpliktelser.

Sameiet har tidligere vurdert IN-ordning som finansieringsmodell i forbindelse med vedlikeholdsprosjekter (årsmøte 08.04.2025, sak 5.2), der ordningen ble beskrevet som et mulig alternativ. Dette forslaget innebærer kun å gjøre tilsvarende ordning tilgjengelig også for eksisterende fellesgjeld, på frivillig basis.

Det bemerkes også at sameiets felleskostnader allerede ligger relativt høyt sammenlignet med tilsvarende boliger i området. En IN-ordning vil gi den enkelte seksjonseier mulighet til å redusere egne felleskostnader, noe som normalt er et relevant moment ved omsetning i boligmarkedet.

Seksjonseiere som ikke ønsker eller har anledning til å benytte ordningen, vil ikke bli negativt påvirket.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at sameiet innfører individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), og gir styret fullmakt til å etablere ordningen i samarbeid med långiver/obligasjonsforvalter, herunder fastsette nødvendige praktiske rutiner, vilkår og frister.

Styrets innstilling: Årsmøte i 2025 vedtok at renter og avdrag skulle dekkes gjennom anvendelse av de årlige innbetalingene til vedlikeholdsfondet. Tidligere har det vært en fakturalinje for vedlikeholdsfond på fakturaen for felleskostnader, mens nå er denne posten splittet mellom vedlikeholdsfond og renter og avdrag. Hvis sameiet innfører en IN-ordning, vil ikke totalsum felleskostnader per mnd reduseres, da fakturalinjene igjen vil slås sammen. Sameiet må først derfor vedta å redusere innbetalingen til vedlikeholdsfondet, for at felleskostnadene skal reduseres ved innføring av IN-ordning.

Videre er det verdt å nevne at seksjonseierne kan ikke på forhånd velge mellom IN-ordning eller ikke benytte slik ordning. Det er ingen "hybrid" pr dd. Alle må velge IN-ordning og innfrielse per seksjonseier koster per dags dato kr 2 873.

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Kristian Breivik, Fanny Asak Smedsrud, Hans Henning Meaas

Styremedlemmer som har fullført sin periode, har et ønske om å fortsette for to nye år.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Styreleder: Lisbeth Eliasson og Styremedlem: Oddvar Skogseth, Sondre Steigen, Geir Fuglseth

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Anders Grini, Marit Buset

Varamedlemmene ønsker å stille for et nytt 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, 03.03.2026

Styret i Utsyn Boligsameie

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

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 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, Geir Fuglseth
Styremedlem, Sondre Steigen
Styremedlem, Hans Henning Meaas
Styremedlem, Oddvar Skogseth
Styremedlem, Fanny Smedsrud
Styremedlem, Kristian Breivik

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

Styret har satt ned et AU som har ansvar for de daglige driften av sameiet. AU består av:

Lisbeth Eliasson

Hans-Henning Meaas

Kristian Breivik

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 dette 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(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 138 boligenheter og 18 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 19

Vaktmester/Renholdstjeneste/eksterne leverandører av tjenester

Vi har avtale med følgende leverandører:

- Vaktmestertjeneste: 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

- Nøkkelbrikker: Eda

- Nøkler og lås: Hemerlås

- Porttelefon: Eda AS

- Avfukteranlegg: Tørt Bygg as

- Bredbånd/Tv: Telia

- Ventilasjon: Solland

- Fjerning av snø: Frode Gran

- Magnetittfilter: Envatec AS

- Rensing av fjernvarmevann: Mitco AS

- Ekspansjonstank fjernvarme: Envatec AS

- Rørlegger: Rørleggerhuset AS

- Vanning planter: Vanning.no

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 og 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.

Utsyn har i løpet våren og sommeren installert nytt brannvarslingsanlegg, da det var ikke mulig å få ta i reservedeler til det gamle. Kablingen ble beholdt, men de tre sentralene i PP1, PP4 og i teknisk rom ble byttet ut. Detektorene i den enkelte seksjon og i fellesområdene ble også byttet ut.
Ved gjennomføringen av prosjektet var leverandøren av anlegget avhengig av å komme inn i hver enkelt seksjon og styret retter en takk til seksjonseiere og leietakere som stilte opp til avtalt tid for et smidig bytte av detektorer.
Produsenten av anlegget, Honeywell brukte noe lenger tid på å programmere sentralen, men dette har ikke gått ut over sikkerheten da.

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.

Dessverre har det skjedd flere innbrudd i bodene i garasjen. Ved den ene anledningen har tyvene kommet seg inn ved å knuse tagleseren ved søppelrommet, og deretter bryte opp døren i søppelrommet som leder inn i garasjen. En tyv har også kommet seg inn ved å bruke spesialverktøy for å åpne avlastningsdøren ved garasjeporten. Dette innbruddet var mer profesjonelt utført og tyven holdt seg i randsonene for kameraene våre og hadde tildekket ansikt.

Styret har stor forståelse for de ulempene dette medfører for seksjonseierne. For å bedre sikkerheten har styret gjennomført ulike tiltak:

- Byttet ut sluttstykket i avlastningsdøren
- Satt på ekstra beskyttelse på døren i søppelrommet som fører til garasjen
- Ekstra beskyttelse for tagleseren ved søppelrommet
- Byttet ut mekanismen for sidedøren i søppelrommet
- Gjort vedtak om å sette på ekstra beskyttelse for hengelåsene på bodene
- Redusert tiden garasjeporten er oppe

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, beboere eller deres leverandører setter fellesdører åpne uten vakthold, i tillegg er kortidsutleie en utfordring.

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:

- Gjennomført interkontroll for nødlys
- Gjennomført internkontroll for det elektriske anlegget
- Installert nytt brannvarslingssystem

Forsikring

Eiendommen til Utsyn Boligsameie er forsikret i Fremtind Forsikring og har polisenummer 41363238. Den enkelte seksjonseier er i utgangspunktet ansvarlig for egenandelen på 25 000.

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 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 8 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.

Det praktiske arbeidet med balkongene ferdig og
konklusjonen etter at balkongene er jekket tilbake på plass er at skadene på balkongfestene var betydelig mindre enn på de som ble reparert ifjor.
Vurderingen til styret med basis i informasjonen fra Opak om tilstanden til balkongene, og i tillegg er det tatt en ytterligere stikkprøve som viste en god tilstand på balkongen, vil styret gå videre med kun fasadedelen av balkongprosjektet. Dette innebærer at ingen flere balkonger trengs å jekkes ut og sameiet unngår store kostnader for dette. Styret vil komme tilbake med informasjon for videre fremdrift av rehabilitering av fasaden der det også er planlagt at de øverste balkongene får en ekstra beskyttelse.
Når det gjelder fasadene i bakgården og på sydveggen så er de ferdige bortsett fra noen mindre reparasjoner fra feil som har oppstått.

OPAK ansvar hatt ansvaar for prosjektet og styret har satt ned en egen prosjektgruppe beståde av Lisbeth Eliasson, Hans Henning Meaas og Kristian Breivik.

Utførende entreprenør har vart Thorendahl AS.

De har vart byggemøte hver 14 dag for att dele informasjon ang, prosjektet og fremdriften.

OPAK har i prosjektet innehatt rollen som byggherres representant og koordinator for utførelse iht.
byggherreforskriften.

Oppdrags beskrivelse:

Prosjektet har omfattet oppfølging i forbindelse med i hovedsak vedlikehold av fasader og balkonger. I tillegg ble det gjennomført en mere omfattende utbedring av jernvinkler som bidrar til å holde balkongene på plass på syd-fasaden. I bakgården har det blitt gjennomført vasking av fasade, vinduer og balkonger. Alle flater er blitt overflatebehandlet, utenom vinduer med ALU kledning. Det er blitt utført noen utbedringer av skader i systempuss, utbedring og utskifting av håndløpere. Det ble i tillegg skiftet ut noen fuger mellom balkonger og yttervegg. På Syd-fasaden ble det utført en mer omfattende utbedring av fuktsikringen av vinkler som holder balkongene på plass. I forbindelse med dette arbeidet ble alle tre balkongdekkene i øverste etasje frakoblet for å komme til veggen bak for å gjennomføre utbedringer og oppgradere fuktsikringen av overgang mellom balkong og yttervegg og dermed også jernvinkel. Den nest øverste

balkongrekken ble ikke frakoblet, men det ble utført en oppgradering av fuktsikringen. I tillegg ble alle framsidene på balkongbrystningene overflatebehandlet og det er opprettet hulkil på de øverste balkongene, samt at diss også påføres et vanntett PU- belegg.

Fremdrift
Oppstart på byggeplass var 02.06.2025. Det ble fra Thorendahl AS tilbudt utførelse av kontrakts objektet på
150 dager fra byggestart. Ferdigbefaring ble avholdt den 08.10.2024, 10 dager før oppgitt sluttdato iht.
kontrakt.
Da prosjektet startet ble det registrert forhold som ikke var beskrevet i tilbudsdokumentene, men som det
var hensiktsmessig og nødvendig å utføre:
• Maling av vinduer og dører som ikke var med alu-beslag, enkelte enheter har skifter vinduer
tidligere, det ble også byttet ut en del lister og gerikter rundt enkelte av dørene og vinduene etter
behov.
• Trevinduer trappeoppgang, med utskifting av en andel lister
• Utskifting av enkelte fuger og utbedring av overgang mellom balkonger og yttervegg i bakgården.
• Ekstra sikringstiltak av stillas

Prosjektet var delt opp i tre faser med stillas i bakgården.
Forholdene ble behandlet og vurdert fortløpende i kontrollrapporter og byggemøter, samt

endringsmeldinger. Det ble i tillegg til uforutsette forhold tatt ut enkelte poster fra masseoppsettet OPAK
hadde utarbeidet som tilbudsgrunnlag. Tilleggsarbeidene og fratrekkene fra kontrakten, samt justering av bemanning på byggeplassen av entreprenør har resultert i at prosjektet har blitt avsluttet til forespeilet tid.
Når det gjelder utbedringer av jernvinkler på balkongrekke på syd-fasaden, så var omfanget av skadene påvinkel og veggkonstruksjon mindre en ved forrige runde. Den øverste rekken ble frakoblet for å kontrollere og utbedre vinkel og eventuelle skader i veggen, men der ble det registrert at vannet ikke har trengt inn i
vegg, men utsatt vinkelen for stor fuktbelastning og påfølgende korrosjon. På disse balkongene var det satt skimms mellom jernvinkel og balkongdekke og det var skimmsene som var mest korresjonskadet. Den øverste balkongrekken ble også påført et PU-belegg for å beskytte balkongdekke da den øverste rekken er
eksponert for vær i større grad enn balkongene under. Basert på funnene i den øverste balkongen ble det
bestemt at det ikke var behov for å frakoble flere balkonger enn kun den øverste rekken.
I den nest øverste etasjen ble jernvinkelene kontrollert og her ble det funnet en løsning på å utbedre korrosjon på jernvinkel, i
begrenset omfang, samt å skifte ut skimmsene som var utsatt for korrosjon uten å måtte utføre en
kostnadskrevende operasjon med nedløfting. Balkongene ble stemplet tilstrekkelig slik at skadet skimms
kunne fjernes, vinkel kunne slipes og påføres ny overflatebehandling, nye skimms montert tilbake og til slutt ble det lagt to trinns tetting med asfaltpapp og beslag over overgangen mellom vegg og balkongdekke.
Denne metoden kan også benyttes på andre balkonger med samme utfordringer ved neste fase av
vedlikehold for sameiet.

I

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 8 møter og behandlet 86 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- økonomi

- oppfølgning av gjeldende avtaler og etablert nye serviceavtaler

- løpende vedlikehold

- skifte av brannsentral og branndetektorer i alle seksjoner

- Overgang fra Charge365 til Current.eco for lading av elbiler

- Svare på henvendelser via mail/telefon innenfor rimelig tid - majoriteten er besvart innen 12 timer

- Rehabilitering av balkonger og fasade

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 2025 ble et underskudd på 4 735 843 kroner mot et overskudd på 582 662 kroner i 2024. Budsjettert overskudd for 2025 var 1 992 422 kroner. Avviket mot budsjett i 2025 på 6 728 265 kroner skyldes i all hovedsak gjennomførte vedlikeholdsarbeider tilknyttet fasade og balkongprosjektet. 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 5 229 357 kroner i 2025 mot et underskudd på 111 990 kroner i 2024. Det er påløpt mer vedlikeholdskostnader enn budsjettert hvor vedlikehold av fasade og balkongprosjektet er det store avviket. 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 2026 gjenspeiler det nåværende nivå på felleskostnader og innbetaling til vedlikeholdsfond. Flere kostnadstyper øker over tid vesentlig mer enn konsumprisindeksen, herunder kommunale avgifter, forsikringer og leverandørkostnader tilknyttet drift.

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. 31.12.2025 utgjorde 4 008 448 kroner og egenkapitalen var -2 879 248 kroner. Den negative egenkapitalen skyldes at vedlikeholdskostnadene kostnadsføres i sin helhet i resultatregnskapet, mens finansieringen skjer gjennom lån som balanseføres som gjeld. Dette gir en regnskapsmessig effekt som ikke påvirker sameiets likviditet tilsvarende.

Innestående på vedlikeholdsfondet pr. 31.12.2025 var 1 826 184 kroner, slik at egenkapital eksklusive vedlikeholdsfondet utgjør -4 705 432 kroner. Sameiet har i 2025 gjennomført et omfattende vedlikeholdsprosjekt, finansiert gjennom opptak av lån på 7 500 000 kroner og bruk av vedlikeholdsfondet. Det regnskapsmessige underskuddet og den negative egenkapitalen er en planlagt og kontrollert konsekvens av denne finansieringsformen.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede innbetalinger og kostnader i budsjett for 2026. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på 1 759 798 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 1.1.2025 til 31.12.2025 viser oversikten nedenfor faktisk tilførsel og bruk av vedlikeholdsfondet. For perioden 01.01.2026 til 31.12.2026 vises prosjekter som vil bli forelagt seksjonseierne på årsmøtet i mars 2026.

Tilførsl til vedlikeholdsfondet i 2025 utgjør ordinære innbetalinger fra boliger og garasjer med i alt 1 987 518 kroner.

Utsyns vedlikeholdsfond:
Vedlikeholdsfondet 1.1.2025 kr 1 332 670
Benyttet til balkong og fasadeposjektet kr 648 790
Renter og avdrag lån fasadeprosjekt kr 347 070
Oppgradering av brannvarslingsanlegg kr 498 144
Innbetalt til fondet i 2025 kr 1 987 518
Vedlikeholdsfondet 31.12.2025 kr 1 826 184

Forslag til bruk i 2026:
Gjenstående betaling fase 1 balkongprosjekt kr 263 500 (overført fra 2025)
Rehabilitering gjenstående fasader kr 1 500 000
Renter og avdrag lån fasadeprosjekt kr 1 020 171
Lokal utbedring av garasjeanlegget kr 189 000
Innbetaling til fondet i 2026 kr 2 047 143
Vedlikeholdsfondet 31.12.2026 kr 900 656

For oversikt over prosjekter i perioden 2014-2024 vises det til tidligere årsrapporter.

04.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Utsyn Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	7 536 132	7 851 558	7 549 802	7 912 502
Sum		**7 536 132**	**7 851 558**	**7 549 802**	**7 912 502**
Sum		**7 536 132**	**7 851 558**	**7 549 802**	**7 912 502**
Forretningsførsel og revisjon	2	237 742	224 340	241 500	250 000
Lønn og honorar	3, 4	556 808	556 808	556 808	573 512
Vedlikehold	5	7 125 429	2 806 495	620 000	320 000
Eksterne tjenester	6	1 750 800	1 159 955	1 115 000	1 231 500
Kabel-tv og bredbånd		296 424	49 404	298 572	298 572
Forsikring		549 722	450 595	550 000	577 500
Kommunale avgifter		1 355 343	1 238 392	1 415 000	1 560 000
Brensel og strøm		334 669	787 587	800 000	810 000
Andre driftsutgifter	7	64 664	100 011	65 500	76 500
Tap o.l		0	4 000	0	0
Sum		**12 271 600**	**7 377 587**	**5 662 380**	**5 697 584**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-4 735 468**	**473 970**	**1 887 422**	**2 214 918**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-4 735 468**	**473 970**	**1 887 422**	**2 214 918**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	110 964	67 798	50 000	0
Rentekostnad	9	159 682	0	0	455 120
Andre finansposter	10	-48 343	-40 894	-55 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-375	**108 692**	**105 000**	**-455 120**
Årsresultat	**11**	**-4 735 843**	**582 662**	**1 992 422**	**1 759 798**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		5 283 054	0	0	-564 977
Opptak lån		2 000 000	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**2 547 211**	**582 662**	**1 992 422**	**1 194 821**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		95 499	17 582
Til gode av forretningsfører		940	580
Forskuddsbetalte kostnader	12	202 146	418 679
Avregningskonti beboere		1 510 644	281 392
Andre fordringer		1 500	1 500
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 994 133	2 112 342
Innestående på særvilkår		14 315	13 848
Sum omløpsmidler		**5 819 177**	**2 845 923**
SUM EIENDELER		**5 819 177**	**2 845 923**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 856 595	1 273 933
Årets resultat	11	-4 735 843	582 662
Sum egenkapital		**-2 879 248**	**1 856 595**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	7 283 054	0
Sum langsiktig gjeld		**7 283 054**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		43 581	50 465
Gjeld til forvaltningsklient		400	400
Leverandørgjeld		114 623	504 031
Påløpne renter		18 297	0
Annen kortsiktig gjeld		1 238 470	434 432
Sum kortsiktig gjeld		**1 415 371**	**989 328**
Sum gjeld		**8 698 425**	**989 328**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 819 177**	**2 845 923**

Oslo 31.12.25
Styret i Utsyn Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Lisbeth Eliasson Styreleder	Geir Fuglseth Styremedlem	Hans Henning Meaas 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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3280 Diverse andre depotmessige inntekter	380	0	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	4 828 440	4 706 052	4 828 443	5 166 434
3606 Vedlikeholdstillegg	1 502 444	1 806 564	1 848 854	884 077
3607 Renter og avdrag	347 828	0	0	1 020 036
3608 Vedlikeholdstillegg garasjeanlegg	133 147	182 160	138 664	137 344
3612 Inntekt kabel-tv	298 572	74 643	298 572	298 572
3613 Salg av nøkler	0	438	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	647 494	0	0
3646 Leie Garasjer	375 173	365 760	375 269	401 039
3690 Andre inntekter	0	54 509	50 000	0
3692 Diverse inntekter	42 648	0	0	0
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	7 500	13 938	10 000	5 000
Sum	**7 536 132**	**7 851 558**	**7 549 802**	**7 912 502**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 500	7 125	8 500	10 000
Forretningsførerhonorar	162 912	155 868	165 000	170 000
Annen regnskapsførsel	67 330	61 347	68 000	70 000
Sum	**237 742**	**224 340**	**241 500**	**250 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	488 000	488 000	488 000	502 640
Arbeidsgiveravgift	68 808	68 808	68 808	70 872
Sum	**556 808**	**556 808**	**556 808**	**573 512**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 667 665	2 119 969	200 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	391 782	619 764	200 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	65 982	64 062	100 000	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	2 700	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	20 000	20 000
Sum	**7 125 429**	**2 806 495**	**620 000**	**320 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	0	9 500	0	0
6330 Vaktmestertjenester	335 964	331 430	330 000	346 500
6360 Renhold	217 809	279 342	250 000	250 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	35 061	35 000	35 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	426 369	72 100	100 000	50 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	770 658	432 522	400 000	550 000
Sum	**1 750 800**	**1 159 955**	**1 115 000**	**1 231 500**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6552 Programvare (software)	998	0	0	0
6553 Lisenskostnader	0	1 441	0	0
6800 Kontorrekvisita	660	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	0	2 000	1 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 329	0	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	3 500	3 500
7710 Kostnader tillitsvalgte	3 800	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	0	10 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	7 689	8 591	10 000	10 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	11 100	11 030	10 000	12 000
7790 Andre driftskostnader	35 889	75 849	30 000	50 000
Sum	**64 664**	**100 011**	**65 500**	**76 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	109 017	65 459	50 000	0
8059 Andre renteinntekter	1 947	2 339	0	0
Sum	**110 964**	**67 798**	**50 000**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 9053.71.30252	159 682	0	0	455 120
Sum	**159 682**	**0**	**0**	**455 120**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	-48 343	-40 894	-55 000	0
Sum	**-48 343**	**-40 894**	**-55 000**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 856 595**	**1 273 933**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-4 735 843	582 662
Opptak av langsiktig lån	2 000 000	0
Avdrag langsiktig lån	5 283 054	0
B. Årets endring i disponible midler	**2 547 211**	**582 662**
C. Disponible midler 31.12	**4 403 806**	**1 856 595**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1720 Forskuddsbetalinger til PPØ	125 730	207 511
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	137 062
1749 Forskuddsbetalte kostnader	76 416	74 106
Sum	**202 146**	**418 679**

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.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Vedlikehold av fasader og balkonger
Lånenummer:	**90537130252**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	6.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	216 946
Opptak i perioden:	7 500 000
Lånesaldo 31.12:	**7 283 054**
Saldo 5 år frem i tid:	3 986 526

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537130252	1	146 140	146 140
	1	94 863	94 863
	1	91 444	91 444
	2	85 462	170 924
	1	81 189	81 189
	3	74 352	223 056
	4	70 933	283 732
	9	70 079	630 711
	3	69 224	207 672
	2	68 369	136 738
	6	67 515	405 090
	4	66 660	266 640
	4	65 806	263 224
	1	64 951	64 951
	3	64 096	192 288
	1	59 823	59 823
	1	58 969	58 969
	1	58 114	58 114
	4	54 696	218 784
	1	53 841	53 841
	3	52 986	158 958
	8	52 132	417 056
	9	51 277	461 493
	8	50 422	403 376
	1	49 568	49 568
	4	47 859	191 436
	1	47 004	47 004
	4	44 440	177 760
	1	43 586	43 586
	3	41 022	123 066
	7	40 167	281 169

Lån

8	38 458	307 664
6	37 603	225 618
11	36 749	404 239
2	30 766	61 532
1	29 912	29 912
1	25 639	25 639
1	22 220	22 220
7	20 511	143 577

Note 15 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Resultat og balanse med noter for Utsyn Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsyn Boligsameie

Styreleder	Lisbeth Eliasson (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Oddvar Skogseth (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Geir Fuglseth (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Fanny Smedsrud (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Hans Henning Meaas (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Sondre Steigen (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Kristian Breivik (sign.)	17.02.2026

Til årsmøtet i Utsyn Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsyn Boligsameie som viser et underskudd på NOK 4 735 843. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 25. februar 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

25.02.2026 20:18:52

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Utsyn Boligsameie tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - i auditoriet i Holberg terrasse, inngang Stensberggaten 27.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Utsyn Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Steigen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 23 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 27 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Hans Henning Meaas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Petter Storm 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 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet delvis dekket av opptjent egenkapital og det overskytende fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 502 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om balkong og fasadeprosjekt

Fase 1 av balkong og fasadeprosjektet ble gjennomført våren og sommeren 2025. Styret har inngått kontrakt med Thorendahl for rehabilitering for resten av bygget. Avtalen er at dette skal gjennomføres etter påske 2026 og vil pågå utover høsten. Det vil kun være rehabilitering av fasader, da prosjektet i 2025 avdekket at det ikke vil være behov for å løfte ut ytterligere balkonger. Prosjektet kommer til å koste ca. 8.2 million. Den enkelte seksjonseier vil bli informert når fasadearbeidet vil starte, for sine respektive seksjoner.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Bruk av vedlikeholdsfond i 2026

Som redegjort for i styrets årsmelding foreslår styret at vedlikeholdsfondet kan belastes med følgende prosjekter i 2026:

1. Rehabilitering av fasader i 2026 med inntil 1.500.000
2. Lokal utbedring av garasjedekket ved Pilestredet Park 1 med inntil 200.000.
3. Betale renter og avdrag på ekisisterende lån tilknyttet rehabilitering av balkong og fasade med inntil 1.020.000

Vedtak:
Forslag / Vedtak

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

5.2 Finansiering av fase 2 av rehabilitering av fasader i 2026

Foreløpig budsjett for vedlikehold av fasader og balkonger som er planlagt å gjennomføre i 2026 er ca kr 8,2 mill. Tallene under er avrundet, så det vil være enkelte justeringer med noen kroner opp eller ned for de ulike alternativene.

Vi har tre alternativer til finansiering av dette arbeidet:

- Alt 1: 50% lånefinansiering og 50% innkalling av kapital fra seksjonseiere
- Alt 2: 100% innkalling av kapital fra seksjonseiere
- Alt 3: lån med IN-ordning fra OBF

I alle forslag legges det til grunn 1.500.000 fra vedlikeholdsfondet.

Alt 1 er en kombinasjon av låneopptak på 3.35 millioner og innkalling av kapital på 3.35 millioner. Innbetales 3.35 mill gir det en innbetaling pr m2 på kr 364 eller kr 21.800 for 60 m2. Hver garasjeseksjon skal betale inn kr 2.100. Vi tar også opp et lån tilsvarende 3.35 millioner kroner. Det gir årlig innbetaling i renter og avdrag på ca. 467.000 kroner som må dekkes av seksjonseiere gjennom økte felleskostnader. Det gir en årlig kostnad på kr 51 pr m2, eller kr 3.041 pr år (kr 253 pr måned) for en leilighet på 60 m2. For garasjeseksjoner utgjør det kr 24 per mnd eller 292kr per år. Rente er per dags dato flytende på 6.55%. Tallene vil endres med lavere rente.

Alt 2 med 100% innkalling fra seksjonseiere gir det en innbetaling fra garasjeiere på (6.7 mill x7,5%/120) kr 4.200 pr garasjeplass og kr 727 pr m2 for boligseksjonenene. For en leilighet på 60 m2 gir det en innbetaling på totalt kr 43.600.

Alt 3 Vi har også mottatt tilbud fra OBF på å etablere en IN-ordning på et eksternt lån. OBF skriver:

"Dersom tiltaket skal finansieres med helt eller delvis låneopptak foreslår styret at det etableres en individuell innbetalingsordning på lånet.

Ordningen koster kr. 21 280,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank
Årlig vedlikeholdskostnad er på kr. 7 671,-.

Innfrielse av lånet belastes den enkelte med et gebyr på kr 2 873,-.

Ordningen tres i kraft etter at avtale er signert med forretningsførsel. Rente er 6.55%

Vedtak:
Alternativene fikk følgende stemmer:

- Alt 1 fikk 21 stemmer for
- Alt 2 fikk 8 stemmer for
- Alt 3 fikk 0 stemmer for

Det ble besluttet å stemme på alle tre alternativene og deretter stemte man på de to alternativene som fikk flest stemmer. Første avstemming ga 21 stemmer for alternativ 1 og 8 for alternativ 2 og 0 for alternativ 3. Deretter ble det en ny avstemming mellom alternativ 1 og 2 der alternativ 1 fikk 21 stemmer og ble dermed vedtatt.

Alt 1 ble vedtatt

5.3 Forslag fra Tor Ove Skjølsvold om innføring av individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Det skal stemme sover de to ulike forslagene:

- Forslag til vedtak fra seksjonseier - årsmøtet vedtar at sameiet innfører individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), og gir styret fullmakt til å etablere ordningen i samarbeid med långiver/obligasjonsforvalter, herunder fastsette nødvendige praktiske rutiner, vilkår og frister.
- Styrets innstilling- forslaget ikke vedtas.

Vedtak:

Alternativene fikk følgende stemmer:

- Forslag fra seksjonseier fikk 0 stemmer for
- Styrets innstilling fikk 27 stemmer for

Styrets innstilling ble vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Kristian Breivik, Petter Storm og Hans Henning Meaas ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Anders Grini og Marit Buset 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 1 år igjen
- Styremedlem: Kristian Breivik for 2 år
- Styremedlem: Petter Storm for 2 år
- Styremedlem: Hans Henning Meaas for 2 år
- Styremedlem: Oddvar Skogseth 1 år igjen
- Styremedlem: Sondre Steigen 1 år igjen
- Styremedlem: Geir Fuglseth 1 år igjen
- Varamedlem: Anders Grini for 1 år
- Varamedlem: Marit Buset for 1 år

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.

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.

HVEM

HVA

HVOR

UTSYN BOLIGSAMEIE

PILESTREDET PARK 1-5, 0176 OSLO

UTGAVE 15, august 2022

"Hvem Hva Hvor i Utsyn" er en veileder for seksjonseierne. Veilederen supplerer vedtektene og husordensreglene. Veilederen inneholder kjøreregler og praktisk informasjon fra A-Å, blant annet når det gjelder bestilling av nøkler, nøkkelbrikker (tager), fjernkontroll for garasjeporten og skifte av navn i porttelefonen.

Veilederen oppdateres i forbindelse med endringer i rutiner mv. Oppdatert veileder legges ut på OBF portalen som oppslag.
Veilederen og bestillingsskjemaer i Word-format er også tilgjengelig i sameiets felles Dropbox-mappe. Alle registrerte seksjonseiere i Utsyn får invitasjon til Dropbox-mappen ved henvendelse til utsyn.styret@gmail.com

Spørsmål og forslag til nytt innhold sendes utsyn.styret@gmail.com

Styret i Utsyn, august 2022

Kjøreregler for Utsyn Boligsameie

1. Informasjon fra styret legges ut på OBF portalen. Egen e-post til seksjonseierne sendes når ny informasjon legges ut. Seksjonseierne har ansvar for å oppdatere styret ved skifte av e- postadresse. Ny adresse sendes utsyn.styret@gmail.com
2. Seksjonseiere som leier ut har ansvaret for å sørge for at leietagerne får informasjon om vedtekter, husordensregler, kjøreregler og relevante oppdateringer om arbeid i bygget, garasjevask, strømutkobling og lignende.
3. Alle henvendelser til styret sendes på e-post til utsyn.styret@gmail.com
4. Alle henvendelser som gjelder forvaltning, vedlikehold og drift av sameiet sendes styret på e-post utsyn.styret@gmail.com. Dette gjelder også spørsmål om prosjekter og oppgaver som utføres av eksterne leverandører, bortsett fra praktiske spørsmål omfakturering og betaling av felleskostnader, se punkt 7.
5. Alle henvendelser fra leietagere i Pilestredet Park 1-5 skal gå til eier av den enkelte bolig- eller næringsseksjon.
6. Alle henvendelser fra seksjonseieres leverandører skal gå til seksjonseier. Dette gjelder også henvendelser fra eiendomsmeglere og utleiemeglere.
7. Praktiske spørsmål om fakturering og betaling av felleskostnader, vedlikeholdstillegg og akonto-innbetalinger for varmtvann og fjernvarme rettes til sameiets forretningsfører OBF. Kontaktpunkt er sameiets faste forvalter Caroline Holst Kavli, som har e-postadresse chk@obf.no og telefonnummer 22 12 23 40.
8. Sameiets forretningsfører OBF gir eiendomsmeglere grunnleggende informasjon i forbindelse med salg. Seksjonseiere har ansvaret for å gi eiendomsmeglere tilleggsinformasjon.
9. Alle oppgaver, all feilretting og alt vedlikehold inne i hver seksjon er den enkelte seksjonseiers ansvar. Ansvaret inkluderer blant annet lufting av radiatorer ved behov, reparasjon av dørtelefonen, rørleggerarbeid på bad og kjøkken samt elektrikerarbeid. Se for øvrig vedtektenes § 4.
10. Sameiets avtaler med vaktmester, rørlegger og elektriker gir seksjonseiere mulighet til å bestille private tjenester til samme timepris som sameiet betaler, se under ”Vaktmester”, ”Rørlegger” og ”Elektriker” nedenfor. Private oppdrag bestilles av seksjonseier og faktureres seksjonseier direkte fra leverandør.
11. Vaktmesters oppgaver for sameiet omfatter fellesarealer, bygningsmassen og garasjen. Tips om skader, feil eller problemer sendes utsyn.styret@gmail.com
12. Seksjonseier har ansvaret for all bruk av sin seksjon og fellesområder. Ansvaret inkluderer leietagere, gjester, familiemedlemmer og leverandører. Dette fremgår av vedtektenes § 2, og er utdypet i vedtektenes § 4 samt i husordensreglenes punkt 2. Utsyns faste forvalter hos forretningsfører OBF har utarbeidet en orientering om seksjonseiers ansvar. Orienteringen er tatt inn på siste side i "Hvem Hva Hvor i Utsyn.”

Praktisk informasjon fra A til Å:

Avfallshåndtering

Avfallshåndteringen i Utsyn er organisert for å sikre best mulig gjenvinning. Utsyns søppeldunker er kun for vanlig husholdningssøppel. Husholdningssøppel sorteres etter Renovasjonsetatens regler, dvs grønn pose for matavfall, blå pose for plast og vrengt bærepose for restavfall. Papir og papp flatpakkes og kastes i egne dunker. Se oppslag i avfallsrommet og les mer på: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/

Det er ikke tillatt å bruke Utsyns søppelrom til å dumpe glass, metall, isopor, planter, møbler og annet som hører hjemme i spesialcontainere eller på en gjenbruksstasjon. Det er heller ikke tillatt å dumpe møbler, andre gjenstander eller avfall i oppganger, bodrom, garasjen eller andre steder i bygget. Bortkjøring av ulovlig dumpet søppel koster sameiet betydelige beløp hvert år.

Det er returpunkt for glass og metall rett utenfor døren til Utsyns søppelrom.

Det kommer mobil minigjenbrukstasjon til Pilestredet Park hver tirsdag. Den står på plassen foran Thon-bygget, Pilestredet Park 30 fra 16:00-19.30. Se nærmere informasjon på: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/gjenbruksstasjoner/pilestredet-park-minigjenbruksstasjon/

Beplantning

Gartnere fra Hageform AS står for all beplantning og alt stell av trær, planter og gress i Pilestredet Park 1-5. Seksjonseiere har ikke adgang til å klippe gress, trær eller planter. Klipping kan medføre erstatningsansvar. Seksjonseiere har heller ikke adgang til å plante vekster på fellesarealene. Private planter vil bli fjernet av gartner.

Boder og bodnummer

Hver av Utsyns 139 boligseksjoner har en bod. Bodene befinner seg enten ved den enkeltes parkeringsplass eller i et av bodrommene. Boligseksjonene i første etasje i oppgang 5 har boder i korridoren inn til leilighetene.

Bodene skal være låst med hengelås, også når bodene ikke er i bruk. Se husordensreglene for bestemmelser om hva som kan oppbevares i bodene.

Nummeret på boden er det samme som seksjonsnummeret. Oversikt over bodene er tilgjengelig i sameiets felles Dropbox-mappe, se undermappen ”Kart og plantegninger.” Se for øvrig punktet om ”Seksjonsnummer”.

Brannsikkerhet og branninstruks

Branninstruks for Utsyn, orientering om brannsikring i bygget og veiledning for brannalarmsentralene ble delt ut til alle beboere og sendt alle seksjonseiere våren 2017.

Dokumentene er tilgjengelige i sameiets felles Dropbox-mappe og som oppslag i OBF portalen.

Bestemmelser om brannsikkerhet og brannforebygging er tatt inn i Utsyns vedtekter, § 4 A. Seksjonseiere som ønsker instruks, orientering og veiledning tilsendt på e-post kan sende henvendelse til utsyn.styret@gmail.com

Brannvarsler og røykvarsler

Den kombinerte branndetektoren og brannvarsleren som sitter i taket i entreen i leilighetene, se bildet, tilhører sameiets felles brannvarslingsanlegg. Seksjonseiere skal ikke under noen omstendighet dekke til, fjerne eller skru på denne. Vedtektenes § 4 A bestemmer blant annet: *"Demontering av branndetektor tilknyttet brannalarmanlegg for å stoppe sirenevarsling fra utløst alarm, er brudd på «Forskrift om brannforebygging» og § 6 i brann- og eksplosjonsloven."*



Skifte av ordinær røykvarsler og skifte av batterier i røykvarsler er seksjonseiers ansvar.

Dropbox og OBF portal

I sameiets felles Dropbox-mappe har seksjonseierne tilgang til blant annet forsikringsvilkår, vedtekter, husordensregler, referater fra tidligere årsmøter og sameiermøter, plantegninger og kart samt dokumentasjon i forbindelse med spesielle prosjekter. Utsyns veileder "Hvem Hva Hvor i Utsyn" og aktuelle bestillingsskjemaer er også tilgjengelig i Dropbox-mappen.

Styret har vedtatt suksessiv overgang til OBF – portalen. Aktuelt innhold i dropboxmappen vil bli overført til OBF portalen.

Informasjon som sendes seksjonseierne i felles e-poster og nyhetsbrev, publiseres i portalen som oppslag. Portalen og dropbox-mappen er kun tilgjengelig for registrerte seksjonseiere.

Eierskifte

Tilgang til Dropbox-mappen bestilles ved å sende e-post til utsyn.styret@gmail.com med fulltnavn, seksjonsnummer og e-postadresse som skal knyttes til Dropbox-tilgangen. Tilgang til OBF portalen fås ved henvendelse til vår forretningsfører.

Ved eierskifter må forretningsfører informeres. Kopi av kontrakt som inneholder kjøpers ogselgers navn, bostedsadresse og fødselsnummer er det enkleste. OBF trenger også overtagelsesdato. Melding om eierskifte er en forutsetning for å bli registrert i forretningsførers register, og for å få tilsendt giroer for felleskostnader.

El-bil ladning

Sameiet har gjennom vedtak sameiermøte investert i grunninstallasjon for en ladeløsning til elbiler. Dette innebærer at alle garasjeplasseiere kan bestille og få levert ladere ved sine p-plasser. Dette er avanserte, fleksible og fremtidsrettede ladere, som gir inntil **22kW ladehastighet** og gjør det mulig for 120 p-plasser(beboere) å få ladet sine elbiler. Av hensyn til brannsikkerheten i bygget har styret vedtatt at all lading av elbil i garasjen skal skje med type 2 elbilkontakt nå når infrastrukturen er på plass.

Prisen på ladepakken vil være gyldig til 20.12.22 for så å indeksreguleres årlig.

Bestillingsskjema for Zaptec Pro elbil ladere.

Ladepakke Zaptec PRO som kan bestilles av beboere etter utført grunninstallasjon		
Levere og montere Zaptec Pro ladeboks (inntil 22kW ladeeffekt)	1	
Oppmøte servicebil	1	
Sluttkontroll og dokumentasjon	1	
RFID-brikke	1	
Sum		**Kr. 20 490,- inkl. mva**
Rabatt hvis flere beboere går sammen og bestiller lader, slik at vi får montert 2 stk. eller flere ladere under samme oppmøte	RS	Kr. 1 000,- inkl.mva per lader
Sum pris per lader hvis 2 stk. eller flere kan monteres samtidig		**Kr. 19 490,- inkl.mva**

Man må registrere seg som bruker hos Charge 365 for å kunne benytte laderen. Charge 365 leverer betalingsløsningen for Utsyn Boligsameie. Man vil få informasjon/instrukser om hvordan dette gjøres før monteringen av lader.

Jeg ønsker å bestille lader til min p-plass:

Navn:

Adresse:

Tlfnr:

Epostadresse:

P-plassnr:

NB! Det er Viktig at man oppgir den epostadressen man ønsker å knytte til sin profil i Zaptec systemet. Epostadresse er nødvendig for å kunne opprette brukere i systemet.

Ferdig utfylt skjema sendes oystein@smartelektro.no med kopi til styret@utsyn.info.

Betalingsløsning

Zaptec Pro har innebygget 4G og vil være knyttet opp mot betalingsløsningen Charge 365. Dette er en løsning basert på betaling via kredittkort. Charge 365 tar 15% av fakturert pris per ladet kwh. Dersom det i en periode ikke lades, blir det heller ikke belastet kostnader. 4G abonnementet dekkes av Charge 365.

Elektriker

Utsyns seksjonseiere kan bestille tjenester fra sameiets serviceleverandør Smart Elektro. Ved bestilling faktureres seksjonseier direkte. Seksjonseiere får samme pris og prioritet som sameiet. Ved privat bestilt arbeid inne i egen leilighet står seksjonseiere i Utsyn fritt

i valg av elektriker. Ved privat bestilt arbeid på parkeringsplass eller i bod som befinner seg i et av byggets bodrom, må seksjonseiere benytte sameiets faste leverandør Smart Elektro.

Se nærmere informasjon om tjenester på www.smartelektro.no. Ring 40 62 32 00 eller sendt e-post til service@smartelektro.no for bestilling. Det er også skjema for bestilling på hjemmesiden: https://www.smartelektro.no/kontakt-oss/

Fellesarealer

Fellesarealene skal ikke brukes til private formål eller oppbevaring, ref husordensreglenes punkt 5.6. Bestemmelsen gjelder alle fellesarealer i bygget, herunder korridorer inn til leiligheter og korridorene i bodrommene, samt fellesarealene i garasjen. Forbudet gjelder all oppbevaring, både midlertidig og permanent, og alle typer gjenstander, inkludert barnevogner, sykler, sko og paraplyer.

Bestemmelsen gjelder også alle utendørs fellesarealer. Gårdsrommet og plenen ut mot Stensberggt er fellesareal. Plattingene utenfor leilighetene på bakkeplan tilhører den enkelte boligseksjon.

Felleskostnader og vedlikeholdstillegg

Månedlige felleskostnader faktureres av Utsyns forretningsfører OBF og forfaller til betaling 15. hver måned. OBF sender giroer ved eierskifte, og tilbyr også eFaktura og AvtaleGiro. Les mer om betaling av felleskostnader på https://www.obf.no/p/33308/faq. Praktiske spørsmål om faktura og betaling rettes til Utsyns faste forvalter Caroline Holst Kavli på e-post chk@obf.no eller telefon 22 12 23 40.

Sammen med de månedlige felleskostnadene for boligseksjon faktureres fast vedlikeholdstillegg og akontobeløp for varmtvann og fjernvarme. Felleskostnader og vedlikeholdstillegg for parkeringsplass i Utsyns garasje faktureres sammen med

kostnadene for boligseksjon. Spesifikasjon fremgår av faktura.

Forbruk av varmtvann og fjernvarme avregnes i fjerde kvartal hvert år. Se nærmere om avregning og tilgang til forbruksinformasjon under punktet "Varmtvann og fjernvarme".

Prisen for fjernvarme pr kWh kan sjekkes hos Fortum:
https://www.fortum.no/fjernvarme/priser-og-vilkar

Felleskostnader og vedlikeholdstillegg justeres i tråd med konsumprisindeksen 1.1. hvert år. Forslag om økning i felleskostnader og vedlikeholdstillegg utover prisstigning behandles av årsmøtet.

Flyttegebyr

Ved innflytting i Pilestredet Park 1-5 faktureres seksjonseier et gebyr på 1500 kroner for å dekke ekstra vedlikeholdskostnader. Dette gjelder også ved skifte av leietakere. Sameiets forretningsfører OBF står for det praktiske arbeidet med fakturering, inkludert

Utsendelse og innkreving. Gebyrene overføres vedlikeholdsbudsjettet. Gebyret fremgår av vedtektenes § 4, siste ledd.

Ved utleie av et rom eller mindre del av leiligheten, og ved utleie av møblert leilighet, faktureres halvt flyttegebyr.

Ved korttidsutleie faktureres et gebyr på 1500 kroner pr kvartal for inntil seks korttidsutleieforhold.

Garasjeporten: Fjernkontroll

Utsyns garasjeport åpnes med PAL fjernkontroll levert av Came Norge AS, som står for service og drift på porten. Administrasjon av fjernkontroll-løsningen gjøres av styret. PAL fjernkontroll kan også benyttes til å åpne inngangsdøren rett ved siden av garasjeporten.

Bestilling av PAL fjernkontroll sendes Came på e-post: kp@came.no, med kopi til utsyn.styret@gmail.com

Ved bestilling må det benyttes eget skjema:
Utsyn_Bestilling_Fjernkontroll_Garasjeporten. Skjemaet finner du i dokumentet **Utsyn_ Bestillingsskjemaer**, som er vedlegg til "Hvem Hva Hvor i Utsyn". Skjemaet er også tilgjengelig i sameiets felles Dropbox-mappe. Alle skjemaer kan kopieres inn i e-post som sendes kp@came.no ved bestilling ellermelding om tap.

Kun registrerte seksjonseiere i Utsyns garasje kan bestille PAL fjernkontroll til segselv, hustandsmedlemmer og leietagere. Kun registrerte leietagere av parkeringsplass kan få utdelt fjernkontroll.

Pris for en ferdig programmert PAL fjernkontroll er for tiden 879 kroner

inkludert mva, administrasjon og porto. Fjernkontrollen sendes seksjonseiers registrerte adresse. Faktura sendes direkte til seksjonseier. Levering tar normalt minimum tre virkedager.

Melding om tap av fjernkontroll skal snarest mulig sendes styret på utsyn.styret@gmail.com.

Garasjeporten: GSM-løsning

GSM-løsning for åpning av garasjeporten ved bruk av mobiltelefon driftes av Came Norge Anderson Elektro for Utsyn Boligsameie. GSM-løsningen omfatter også appen Palgate. GSM- løsningen kun tilgjengelig for registrerte eiere av boligseksjon i Utsyn, samt medlemmer av seksjonseieres hustand. Som hustandsmedlemmer regnes personer som har samme folkeregistrerte adresse som seksjonseier. Eksterne eiere og leietagere av parkeringsplasser må benytte fjernkontroll, se punkt Garasjeporten: Fjernkontroll.

Bestilling av registrering av nye mobilnummer for bruk av GSM-løsningen sendes utsyn.styret@gmail.com

- Merk emnefeltet med "GSM-registrering".
- Bestilling må inneholde seksjonseiers navn, seksjonsnummer, folkeregistrert adresse og spesifikasjon av bestilling, dvs hvilket mobiltelefonnummer som skal registreres.

Kun seksjonseiere kan registrere mobilnummer for bruk av GSM-løsning. Hvis seksjonseiers bestilling gjelder husstandsmedlemmer må det oppgis navn, mobilnummer og folkeregistrert adresse for hustandsmedlemmet.

Ved bruk av GSM-løsningen må man legge inn +47 foran eget mobilnummer. Nummeret kan ikke være reservert mot nummeropplysning.

Heisene

Heisene i Utsyn er vanlige personheiser og tåler begrenset vekt. Seksjonseier har ansvar for å ta hensyn til vektbegrensningen i forbindelse med flytting og frakt av varer. Det betyr i praksis at heisene ikke kan stappes fulle. Seksjonseier har også ansvar for at heisdørene og heiskabinene ikke påføres skader ved bruk.

Seksjonseier må dekke kostnadene ved utbedring av skader på heisene når skadene er forårsaket enten av seksjonseier selv eller seksjonseiers leietagere, gjester eller leverandører som har oppdrag for seksjonseier eller seksjonseiers leietagere.

Det er ikke tillatt å sperre heisdørene slik at de blir stående åpne i lengre tid enn det normalt tar å gå ut og inn av heisen. Forbudet gjelder alle typer sperring, for eksempel plassering av kasser eller gjenstander i døren. Forbudet gjelder både ved alminnelig bruk og i forbindelse med varetransport og flytting. Forslag om å åpne for kontrollert stans av heisene i forbindelse med flytting ble enstemmig avvist av sameiermøtet i april 2017.

Heisene har egen alarmknapp til bruk hvis heisen stanser med passasjerer om bord. Alarmen går til sameiets faste vaktselskap GSS, som har fått opplæring i nødkjøring av heisene.

Feil ved heisene meldes på e-post til. utsyn.styret@gmail.com. Feil ved heisene

repareres ivanlig arbeidstid mandag til fredag. Hvis en heis for eksempel stanser lørdag blir denreparert tidligst mandag, med mindre det er fare for liv og helse.

Internett

Utsyn har ingen kollektivavtale for Internett. Hver seksjonseier står fritt til å velge leverandør. Det er lagt fibernett i bygget. Internett via fibernett tilbys av Lynet Internett.

Fra 1.januar 2017 har alle seksjonseiere som kobler seg til fibernettet basis internett gratis. Basis internett betyr en linje med hastighet 2/2 Megabit pr sekund, dvs en linje som tåler e-post, informasjonssøk og enkel netthandel.

Se www.lynet.no for mer informasjon og oppdatert kontaktinformasjon.

Låser

Inngangsdørene til leilighetene i Pilestredet Park 1-5 har hovedsaklig to typer låser; alminnelig lås for systemnøkkel eller elektronisk lås av typen SensoLock. Vedlikehold og feilretting av låsen i egen inngangsdør er seksjonseiers ansvar.

Ved nødåpning av dør med lås for systemnøkkel kontaktes låsesmed fra Hemer Lås og Dørtelefon. Telefon: 23 05 80 10. Utenfor arbeidstid viderekobles telefonen til vakttelefon. Prisene følger gjeldende prisliste for Hemer Lås og Dørtelefon.

Ved nødåpning av dør med lås av typen SensoLock kontaktes sameiets vaktselskap GSS. Vektere i GSS har fått opplæring i nødåpning av dører med lås av type SensoLock. Tjenesten inkluderer batteriskifte, men ikke utbedring av feil. Ved bestilling av nødåpning med batteriskifte må seksjonseier forsikre seg om at GSS har reservebatterier, eller sørge for å skaffe batterier selv. Bestilling skjer til GSS' vakttelefon: 22 75 54 00. Prisene følger gjeldende prisliste for GSS. Utrykning i henhold til gjeldende prisliste som for tiden koster 1875,- inkludert mva.

GSS' tilbud om nødåpning av dører med SensoLock-lås gjelder situasjoner der låsen er tom for strøm. GSS kan som hovedregel ikke nødåpne dører der låsen er defekt. Ved feil ved selve låsen må seksjonseier kontakte låsesmed med relevant kompetanse og utstyr.

Planlagt skifte av batterier i lås av typen SensoLock: Batterienes levetid avhenger av bruken. Låsen vil gi fra seg lyd- og lyssignaler når det er på tide å skifte batterier. Styret anbefaler å bestille skifte av batterier så snart låsen gir fra seg lyd- og lyssignaler. Planlagt batteriskifte i ordinær arbeidstid kan bestilles fra sameiets vaktmester Bygårdsservice. Bestilling sendes post@bygardsservice.no. Bestillingstiden er vanligvis tre til fem arbeidsdager. Prisen for planlagt batteriskifte i ordinær arbeidstid er 1150 kroner, inkludert batterier og mva.

Markiser

I leiligheter med overliggende balkong kan det settes opp markise, forutsatt at markisen festes på undersiden av balkongdekket på balkongen over. Markiser bestilles fra

Kjells Markiser, se nærmere informasjon på www.kjellsmarkiser.no. Fargekoden for duken er 407/926. Det er ikke anledning til å velge andre farger eller annen leverandør.

I leiligheter uten overliggende balkong, kan det ikke settes opp markise, fordi det ikke mulig å feste markisen uten å bryte fukt og vindsperren i fasaden. Montering av markise vil dermed være i strid med husordensreglenes punkt 6.1, som bestemmer at *"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."*

I leiligheter uten overliggende balkong kan det monteres utvendige persienner på vinduene. Slike persienner bestilles fra Kjells Markiser, se nærmere informasjon på www.kjellsmarkiser.no. Persiennene må være i fargen hvit/lys beige. Kjells Markiser har montert persienner på vinduene i flere leiligheter i Utsyn, og kan bistå med finne ut hvilken farge som er benyttet tidligere.

Nøkkelbrikker(tager)

Alle fellesdører i Pilestredet Park 1-5 har elektroniske lesere for nøkkelbrikker(tager). For mer informasjon om systemet, se nyhetsbrev for juni, juli og september 2017. Nyhetsbrevene er tilgjengelige i sameiets felles Dropbox-mappe.

Utsyns løsning er basert på MIFARE/Prox-brikker, og administrasjon av nøkkelbrikker ihht service- og vedlikeholdsavtale med sameiet blir gjort av Eda AS.

Bestilling av nøkkelbrikker sendes Eda på e-post: o-firmapost@eda.no,med kopi til utsyn.styret@gmail.com.

Ved bestilling må det benyttes eget skjema: **Utsyn_Bestilling_Nøkkelbrikker**. Skjemaet finner du i dokumentet **Utsyn_ Bestillingsskjemaer**, som er vedlegg til "Hvem Hva Hvor i Utsyn". Seksjonseiere som leier ut, bruker i tillegg skjemaet: **Utsyn_Administrasjon_Nøkkelbrikker_Utleie**. Skjemaene er også tilgjengelig i sameiets felles Dropbox-mappe. Alle skjemaer kan kopieres inn i e-post som sendes o-firmapost@eda.no ved bestilling og melding om tap.

Kun registrerte seksjonseiere i Utsyn kan bestille nøkkelbrikker.

Pris for en ferdig programmert nøkkelbrikke er for tiden 937,50 kroner inkludert mva, administrasjon og porto. Nøkkelbrikken sendes seksjonseiers registrerte adresse. Faktura sendes direkte til seksjonseier. Levering tar normalt minimum tre virkedager..

Melding om tap av nøkkelbrikke skal snarest mulig sendes Eda på e-post O-firmapost@eda.no, med kopi til utsyn.styret@gmail.com.

Ved melding om tap må det benyttes eget skjema: **Utsyn_Tap_Nøkkelbrikke**. Skjemaet finner du i dokumentet **Utsyn_ Bestillingsskjemaer**, som er vedlegg til "Hvem Hva Hvor i Utsyn". Skjemaet er også tilgjengelig i sameiets felles Dropbox-

mappe. Alle skjemaer kan kopieres inn i e-post som sendes o-firmapost@eda.no ved bestilling og melding om tap.

MIFARE/Prox-brikker som meldes tapt eller ikke leveres tilbake ved avsluttet leieforhold, slettes fra sentralen for adgangskontroll.

Nøkler

Systemnøkler til private inngangsdører i Pilestredet Park 1-5 leveres av Hemer Lås og Dørtelefon. Se mer informasjon på https://hemerlas.no/

Systemnøklene benyttes også for å låse opp tavleskapene som er plassert ved heisen i hver etasje. Tavleskapene inneholder strømmåleren til den enkelte bolig- og næringsseksjon.

Systemnøklene benyttes i tillegg for å låse opp dørene til takterrassene i 8.etasje i oppgang 1 og oppgang 5.

Nøkkelbestillinger går gjennom styret i Utsyn.

- Bestilling skjer ved å sende en e-post med fullt navn, seksjonsnummer og folkeregistrert adresse til utsyn.styret@gmail.com.
- I e-posten må bestiller også oppgi den nederste tallrekken på nøkkelen.
- Nye nøkler sendes til folkeregistrert adresse.
- Kun seksjonseiere i Utsyn kan bestille nøkler.
- Prisen for nøkler følger den til enhver tid gjeldende prisliste hos Hemer Lås og Dørtelefon.
- Faktura for nøkler sendes den enkelte seksjonseier direkte fra Hemer Lås og Dørtelefon.

For informasjon om låsesmed: Se "Låser".

Nøkkelen til fjernvarmeskapet i den enkelte seksjon er av typen DIRAK 2233, en universalnøkkel som ofte brukes i skap som inneholder kontrollpaneler. Nøkkelen kan kjøpes på nettet, for eksempel hos http://www.pac-supply.com/Dirak-2233-replacement-keys-_p_2790.html

Parkering - biler

Det er ingen gjesteparkeringsplasser i Utsyns garasjeanlegg. Alle parkeringsplassene er i privat eie. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplasser som tilfeldigvis står ledige. Det er heller ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser.

Midlertidig stans i forbindelse med av- og pålessing forutsetter at det er en person ved bilen som kan flytte den ved behov. Se for øvrig husordensreglenes punkt om parkering.

Parkering – sykler/sparkesykler

Det er parkeringsplasser for sykler/elsykler i egne sykkelboder både i første og annen etasje av garasjeanlegget til bruk for seksjonseiere og leietakere. I tillegg er det

sykkelstativ utendørs for gjestesykler og el-sparkesykler. Sykler og el-sparkesykler skal kun parkeres på disse stedene.

Parkering – mopeder og motorsykler

Det er 3 oppmerkete plasser for mopeder og motorsykler i hver garasjeetasje, til sammen 6 plasser. Disse eies av Utsyn BS og har blitt benyttet etter first come/first served prinsippet for seksjonseiere deres husstand samt leietakere.

Porttelefon og svarapparat

Svarapparatet til porttelefonen er seksjonseiers ansvar. Ved feil på apparatet kontaktes Eda, som også utfører service på fellesanlegget. Kontakt Eda AS for nærmere informasjon.

Navn i tablået på porttelefonene skiftes av Utsyns vaktmester. Ved skifte av navn i tablået, sendes e-post til utsyn.styret@gmail.com med følgende informasjon:

- Seksjonseiers navn, adresse og seksjonsnummer.
- Seksjonens adresse i Pilestredet Park hvis seksjonseier ikke har bostedsadresse i Pilestredet Park 1-5
- Det navnet som allerede står i tablået.
- Det nye navnet.

Kun eier av seksjonen kan bestille skifte av navn i tablået. Hvis leietageres navn skal vises, må leietagerne være registrert hos forretningsfører, jf vedtektenes § 7.

Postkasseskilt

Seksjonseier har ansvaret for at postkassen er utstyrt med skilt i henhold til Postens standard. Dette gjelder også ved utleie av hele eller deler av leiligheten.

Nye postkasseskilt bestilles direkte fra sameiets leverandør Hemer Lås og Dørtelefon. Send en e-post med fullt navn, seksjonsnummer og folkeregistrert adresse, samt det/de navnene du ønsker på postkasseskiltet til **christian@hemerlas.no**. Faktura for skilt sendes den enkelte seksjonseier fra Hemer Lås og Dørtelefon.

Radiatorer

Hver enkelt seksjonseier har ansvar for å lufte radiatorene i egen leilighet ved behov. Hvis radiatorene ikke luftes, kan det oppstå problemer med å få varme i radiatorene.

Radiatoren luftes som følger: Øverst på venstre kortside sitter det en liten ventil som kan åpnes ved bruk av en større skrutrekker. Når ventilen er åpnet, luftes systemet. La det renne ut noen liter vann før du stenger ventilen igjen.

Hvis radiatoren ikke virker til tross for lufting, anbefaler styret å kontakte sameiets rørlegger, Rørteknikk VVS. Se nærmere under "Rørlegger".

Temperaturen i radiatorene styres ved hjelp av termostatene i den enkelte leilighet. Termostatene sitter på veggen, og er av merket "Wavin". Antall termostater varierer med leilighetens størrelse.

Registrering av seksjonseiere og leietagere

Utsyns vedtekter § 7 bestemmer at både seksjonseiere og leietagere skal registreres. Seksjonseiere som leier ut leilighet og/eller parkeringsplass har ansvaret for å registrere leietagere. Registrering skal skje før leieforholdet starter.

Registrering skjer ved å sende e-post til sameiets faste forvalter hos OBF, Caroline Holst Kavli. Bruk e-post chk@obf.no. E-posten må inneholde leietagers navn, folkeregistrertadresse, mobilnummer og e-post. OBF tar betalt for registrering av leietagere.Registrering faktureres seksjonseier.

Plikten til å registrere leietagere før leieforholdet starter gjelder også ved korttidsutleie, inkludert utleie gjennom Airbnb og lignende ordninger.

Rørlegger

Utsyn har VVS-serviceavtale med Rørteknikk VVS. Seksjonseiere som bestiller tjenester fra Rørteknikk VVS betaler de samme timepriser som sameiet. For tiden er timeprisene ved ordinær bestilling på dagtid kr. 900,- inkludert mva. I tillegg kommer transportkostnader på 600,- inkludert mva på dagtid. Utrykning på kveldstid og i helger koster kr. 7087,50 inkludert mva og transport. Rørteknikk VVS har døgnvakt. Kontortelefonen 23 33 80 50 viderekobles vakt utenfor arbeidstid.

Muligheten for å benytte Rørteknikk VVS er kun et tilbud, seksjonseiere i Utsyn står fritt ved valg av rørlegger. Se www.rorteknikk.no eller ring 23 33 80 50 for mer informasjon.

Seksjonsnummer

Boligseksjonene og næringsseksjonen i 1.etasje i Pilestredet Park 5 er nummerert fra 1 – 139. Næringsseksjonene i parkeringsdelen i Utsyns garasje er nummerert fra 140 til 157. Hver parkeringsplass er tinglyst som en andel av en av næringsseksjonene.

Hver leilighet har i tillegg et bolignummer (H-nummer), og et leilighetsnummer Peab i sin tid brukte på plantegningene.

Seksjonseiere som ikke kjenner sitt seksjonsnummer, kan få nummeret oppgitt ved åsende spørsmål på e-post til utsyn.styret@gmail.com. Seksjonsnummer brukes ved henvendelse til styret og forretningsfører.

Masteroversikt som viser seksjonsnummer, leilighetsnummer og bolignummer for alle seksjoner er tilgjengelig i sameiets felles Dropbox-mappe, og kan fås på e-post ved henvendelse til utsyn.styret@gmail.com. Kun registrerte seksjonseiere kan bestille masteroversikten.

Sikkerhet

Utsyn BS har systematisk investert i skallsikring av bygget, og har avtale med GSS om både mobilt vakthold og overvåkning. Den daglige sikkerheten i bygget forutsetter at alle tar ansvar:

- Ikke forlat ytterdører eller dører mellom garasjen og bygget før døren er gått i lås.
- Ikke forlat garasjeporten før porten har gått helt ned.
- Ikke slipp inn personer du ikke kjenner eller ikke har avtale med. Dette gjelder også selgere, personer som sier de samler inn penger til ulike formål, bud og leverandører

Det er ikke tillatt å sette ytterdører eller dørene mellom garasjen og bygget åpne i forbindelse med visning, flytting eller varelevering, med mindre seksjonseier selv sørger for kontinuerlig vakthold hele den tidsperioden døren står åpen. Seksjonseier har ansvarfor å informere eiendomsmegler om forbudet mot å sette ytterdørene åpne.

Det er ikke tillatt å sette garasjeporten i åpen stilling, jf vedtektenes § 20.

Strøm

Seksjonseier står fritt ved valg av strømleverandør, og tegner abonnement selv. Seksjonseier har også ansvar for å følge opp eventuelle feil på egen strømmåler. Sameiet har verken kollektiv avtale eller storkundeavtale med strømleverandør.

Strømmålerne er plassert i tavleskap ved heisen i hver etasje i bygget. Skapet låses opp med den samme systemnøkkelen som går til den enkeltes inngangsdør. Seksjonseiere som har skiftet til lås av typen SensoLock eller annen lås, må selv ta vare på den gamle systemnøkkelen.

Seksjonseiere som låser opp tavleskap har ansvar for å sikre at skapdørene lukkes forsvarlig med kantskåter og låses etter bruk. Tavleskapene inneholder strømførende komponenter med livsfarlig høy spenning, og det er spesielt viktig å hindre at barn og yngre får adgang. Av hensyn til alles trygghet er det også viktig å unngå at uvedkommende får tilgang til sårbare nettverk som låssystemer og strømforsyning mv.

Takterrasser

Takterrassene i 8.etasje i Pilestredet Park 1 og 5 er en del av fellesarealene. Bruken reguleres av Husordensreglenes punkt 5. Husordensreglene gjelder fullt ut ved bruk av terrassene.

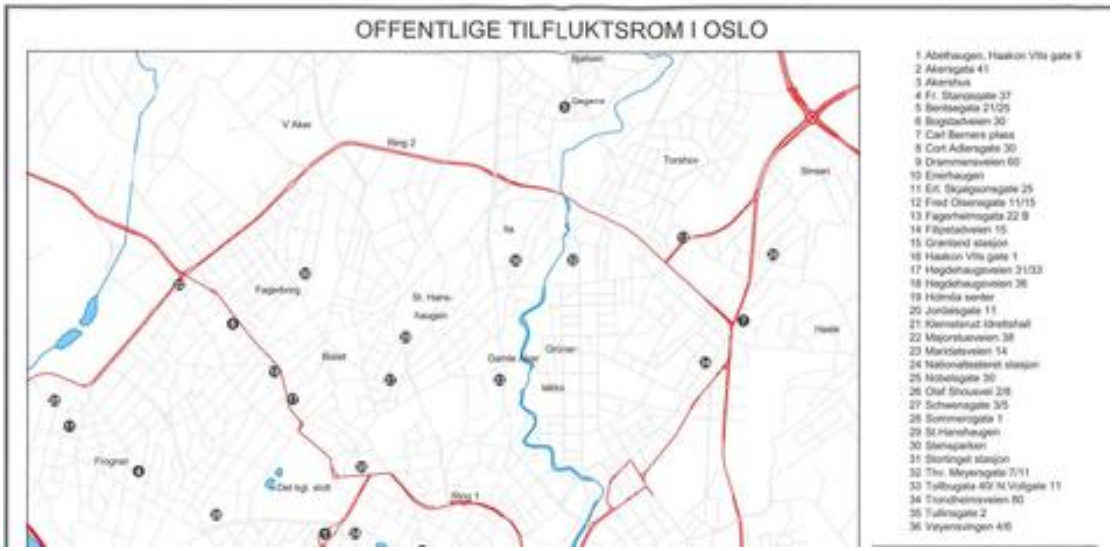
Det er ikke anledning å bruke engangsgrill eller kullgrill på takterrassene.

Det er ikke anledning å etterlate private møbler på takterrassene.

Det er ikke anledning til å reservere takterrassen for private formål. Takterrassene skal i likhet med øvrige fellesarealer være tilgjengelige for alle til enhver tid. Det er heller ikke anledning til indirekte reservasjon ved for eksempel å sette opp lapper om private arrangementer på terrassene.

Tilfluktsrom

Utsyn BS ble bygget uten tilfluktsrom. Oslo kommune opplyser følgende; *I en tenkt situasjon der flyalarmen går, betyr det at man må søke informasjon og dekning. En DAB-radio med batterier er derfor viktig å ha. Er det ikke et tilfluktsrom i nærheten, er alternativet å trekke ned i kjelleren eller å holde seg unna vinduer og trekke inn i bygningen.* Nærmeste offentlige tilfluktsrom vises på vedlagte kart. For Pilestredet Park1-5 er adresse til de to nærmeste offentlige tilfluktsrom nr. 29 St.HansHaugen og nr. 27 Schwensens gate 3/5.



TV

Utsyn BS har ingen kollektiv avtale for TV. Seksjonseierne bestiller selv abonnement fra ekstern leverandør. Både fibernettet og det gamle kabel-TV-nettet kan benyttes. Kabel-TV-nettet er fra 2006 og vedlikeholdes ikke, men er sameiets eiendom og kan benyttes av alle seksjonseiere.

Vaktmester

Sameiets vaktmester, Bygårdsservice AS, påtar seg oppdrag for den enkelte seksjonseier. Private oppdrag i forbindelse med arbeider i egen seksjon og/eller bod/parkeringsplass bestilles og betales av den enkelte. Seksjonseiere som ønsker å

bestille tjenester kan kontakte Bygårdsservice på telefon 905 20 631, eller sende en e-post til: post@bygardsservice.no

Seksjonseierne faktureres for tiden 556 kroner inkludert mva for tjenester vaktmester kan utføre på dagtid. I tillegg kommer eventuelle materialkostnader. Hvis det er nødvendig å benytte Bygårdsservices vedlikeholdsavdeling eller tilkalle spesialister, gjelder deres

timepriser. Vaktmester vil opplyse nærmere om dette i hvert enkelt tilfelle. Se også http://www.bygardsservice.no/

Vakthold og vakttelefon

Utsyn har avtale med GSS om mobilt vakthold i bygget, sentralovervåkning, døgnbemannet vakttelefon og utrykning ved heisalarm. Seksjonseiere i Utsyn kan benytte vakttelefonen ved akutte hendelser der det ikke er naturlig å benytte nødnumrene 110 (Brann), 112 (Politiet) eller 113 (Ambulanse AMK). Seksjonseiere som ringer GSS for private formål blir fakturert for utrykning.

Feil ved heiser, dører, garasjeport eller andre fellesfunksjoner meldes til styret på e-post utsyn.styret@gmail.com.

GSS' vakttelefon har nummer 22 75 54 00.

Varmtvann og fjernvarme

Utsyn BS har individuell forbruksmåling av varmtvann og fjernvarme. Det er installert målere for varmtvann og fjernvarme i hver leilighet. Måler for varmtvann sitter i taket over dusjen, måler for fjernvarme sitter i eget skap, som er plassert enten i bod eller i entreen i de fleste leiligheter. Enkelte leiligheter har flere målere.

Målerne er installert av Techem, som også leser av målerne og sørger for service på anlegget. Techems kundeservice har e-post kundeservice@techem.no og telefon 22 02 14 59. Telefontiden er mellom 09 og 14 alle hverdager.

Hver seksjonseier kan sjekke forbruk og avregninger i Techems beboerportal. Alle seksjonseiere i Utsyn fikk invitasjon til å registrere seg i portalen på e-post fra Techem i september 2018. Seksjonseiere som ikke har tilgang til portalen, kan kontakte Techems kundeservice for å få tilsendt aktiveringskode. Send e-post med navn, adresse, seksjonsnummer og H-nummer til kundeservice@techem.no og skriv "Utsyn, aktiveringskode" i emnefeltet.

Les mer om beboerportalen på: https://www.techem.no/produkter/techem-portalloesninger/techem-beboerportal.html

Avlesning av varmtvann og fjernvarme ved eierskifte: Skjema for eierskifte ligger under fanen "Beboer" på Techems hjemmeside, der er det også en egen "Avlesningsveiledning": https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema.html

Alle skjemaer som har ordene "varme" og "varmtvann" i dokumentnavnet kan benyttes. I skjemaene er det en rubrikk for medlemsnummer i OBOS. Det feltet skal stå åpent. Spørsmål om utfylling av skjemaet rettes til Techems kundeservice.

Sameiets forretningsfører OBF fakturerer et akontobeløp for varmtvann og fjernvarme sammen med felleskostnadene hver måned. Akontobeløpet er basert på fjorårets forbruk. Avregning av forbruk skjer i fjerde kvartal hvert år.

Prisen for fjernvarme pr kWh kan sjekkes hos Fortum: https://www.fortum.no/fjernvarme/priser-og-vilkar

Ventilasjon

Utsyn BS har et felles balansert ventilasjonsanlegg for hele bygget. Anlegget er dimensjonert for alminnelig husholdningsbruk. Drift og vedlikehold av fellesdelen av ventilasjonsanlegget er sameiets fellesansvar. Temperaturen styres sentralt, og kan ikke påvirkes av den enkelte seksjonseier. Bygget i Pilestredet Park 1 – 5 har ikke aircondition.

Rengjøring og vedlikehold av avtrekk og inntak til ventilasjonsanlegget i den enkelte leilighet er seksjonseiers ansvar. Det er montert avtrekk i tak på bad og i ventilatoren på kjøkkenet. Inntakene er plassert høyt på veggen bak gitter i soverom og oppholdsrom.

Den enkelte seksjonseier har ikke anledning til å gjøre endringer i fellesanlegg. I den enkelte leilighet er det ikke tillatt å gjøre endringer eller installere utstyr som påvirker fellesanlegget. Seksjonseiere som gjør endringer som fører til skade eller ubalanse i sameiets felles ventilasjonsanlegg, må dekke kostnadene ved å utbedre skadene, jf vedtektenes § 4.

21.6.2019

Ansvarsforholdet mellom en seksjonseier og et eierseksjonssameie

Styret i Utsyn Boligsameiet har henvendt seg til oss som forretningsfører og bedt om vår bistand i forbindelse med utredning av ansvarsforholdet mellom seksjonseier og eierseksjonssameie.

Utgangspunktet
Etter lov om eierseksjoner (heretter esl.) § 24 første ledd rår den enkelte seksjonseier som en eier over seksjonen. Det innebærer i utgangspunktet full autonomi over seksjonen, herunder rett til utleie, såfremt annet ikke er vedtektsfestet jf. esl. § 24 annet ledd. Parallelt med denne frie råderetten følger det imidlertid en rekke lovfestede forpliktelser. Brudd på disse forpliktelsene kalles mislighold. Hva som konstituerer et mislighold er mangt. Eksempelvis vil manglende innbetaling av felleskostnader utgjøre et betalingsmislighold.

Etter esl. § 25 andre ledd må ikke bruksenheten «*brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte*». Brudd på dette vil utgjøre et mislighold. I de fleste sameier, herunder Utsyn Boligsameie, reguleres dette nærmere i husordensregler og/eller vedtekter. Det er på det rene at brudd på nevnte dokumenter er å anse som mislighold mot sameiet.

Utleie
Som nevnt ovenfor gir den frie råderetten en seksjonseier rett til utleie av seksjonen. Den eneste begrensningen i Utsyn Boligsameiets tilfelle er at leietaker skal registreres hos både styret og forretningsfører, jf. vedtekts § 7.

Det er sikker rett at seksjonseiers ansvar/forpliktelser overfor sameiet ikke minskes ved utleie av seksjon. Seksjonseier svarer like fullt for etterlevelse av både husordensreglene og vedtekter.

Etter juridisk teori og rettspraksis svarer seksjonseieren for mislighold som andre forårsaker. Seksjonseier er ansvarlig for mislighold som blir utført av personer som eieren har gitt tilgang til sin leilighet, som om vedkommende bodde der selv. Eieren er altså ansvarlig for leietakers mislighold (LG – 2002 – 2537/ LG 2003 – 9147). Dette gjelder især der seksjonseier er gjort kjent med de mislighold som leietaker har påført sameiet, men velger å forholde seg passiv.

Rettspraksis viser at det skal lite til før misligholdet er vesentlig dersom misligholdet fører til opplevd redsel, uhygge og utrygghet for øvrige seksjonseiere, med et

resultat av redusert livskvalitet og en opplevelse av innskrenket bevegelsesfrihet (LG – 2002 – 2537).
Oppsummert vil ansvaret for misligholdet bebreides seksjonseier, da det er denne som står ansvarlig overfor sameiet.

Fullmakt
Den frie råderetten en seksjonseier har medfører også en rett til å overlate forvaltningen av seksjon til en tredjepart, eksempelvis en utleiemegler. Seksjonseieren kan imidlertid ikke overføre sitt ansvar eller forpliktelser overfor sameiet til tredjepart. En fullmakt fra seksjonseier om forvaltning av utleieforhold er ikke en fullmakt om å bære ansvaret for eventuelle mislighold utøvd av leietakere. Hvilke avtaler seksjonseieren forplikter seg til som privatperson, endrer ikke seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509

Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • e-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40 • Telefaks 22 12 23 50

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Pb. 69 Skøyen
0212 OSLO

KOPI

Dato: 30 MARS 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200403099-37 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Pilestredet Utsyn AS, co Stor-Oslo Prosjekt AS	Adresse:	Biskop Gunnerus gate 14, 0051 OSLO
Søker:	Lund & Slaatto Arkitekter AS	Adresse:	Pb. 69 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - PILESTREDET 32

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Pilestredet Park nr. 4 og 5 unntatt næringsarealer.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2006.

Før ferdigattest kan gis må følgende ordnes:

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 30-10-2012**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200403099 - 49**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Pilestredet 32

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Pb. 69 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 21 JUNI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200403099-41 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Pilestredet Utsyn AS, co Stor-Oslo Prosjekt AS	Adresse:	Biskop Gunnerus gate 14, 0051 OSLO
Søker:	Lund & Slaatto Arkitekter AS	Adresse:	Pb. 69 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - PILESTREDET 32

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

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

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket, med unntak av heiser som ikke har fått driftstillatelse. Heiser kan tas i bruk når driftstillatelse foreligger.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.06
Før ferdigattest kan gis må:

- det bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- sluttrapport for avfallshåndteringen innsendes til behandling.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Une K. Hofgaard
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Pilestredet Utsyn AS, co Stor-Oslo Prosjekt AS, Biskop Gunnerus gate 14, 0051, OSLO

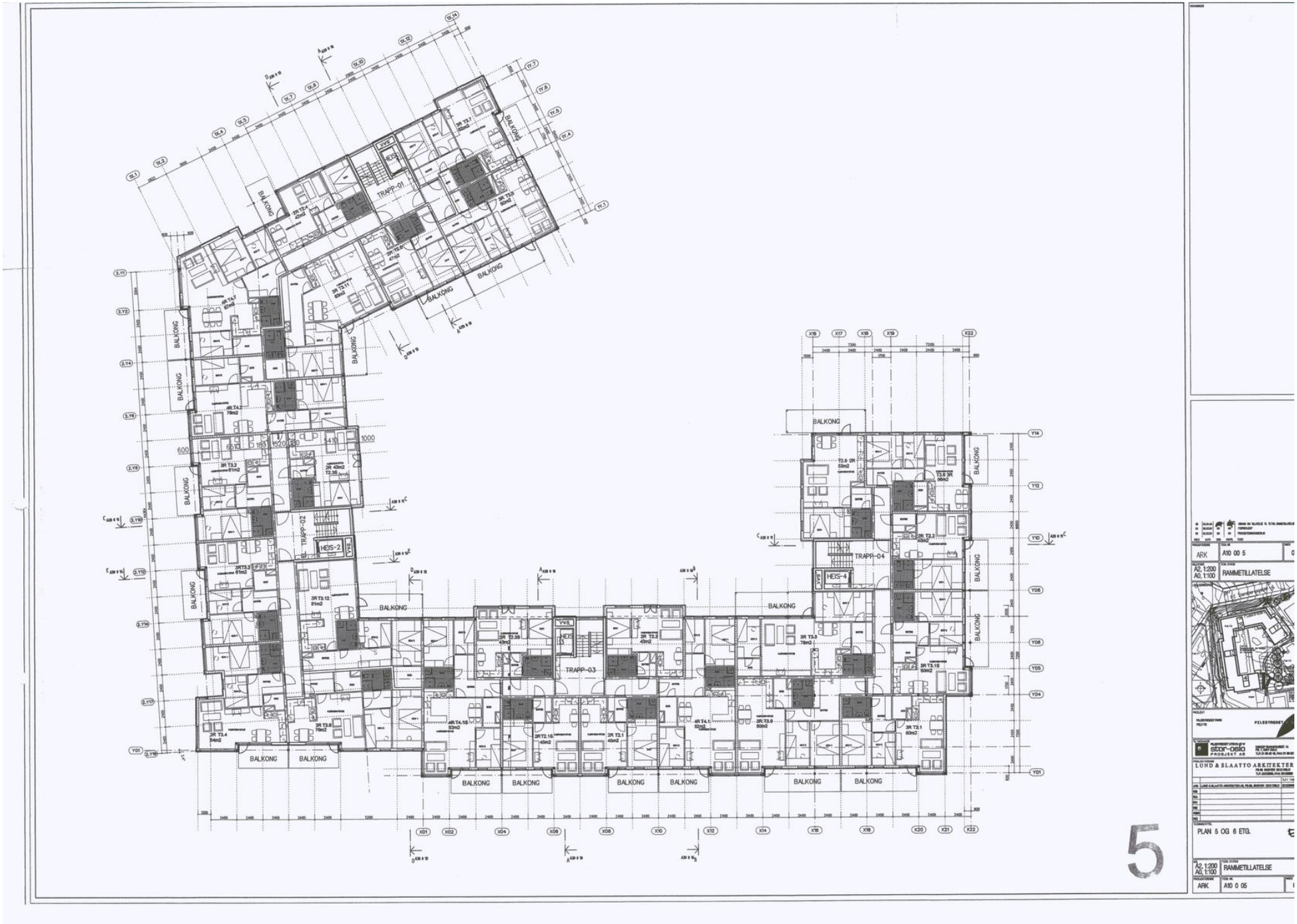
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

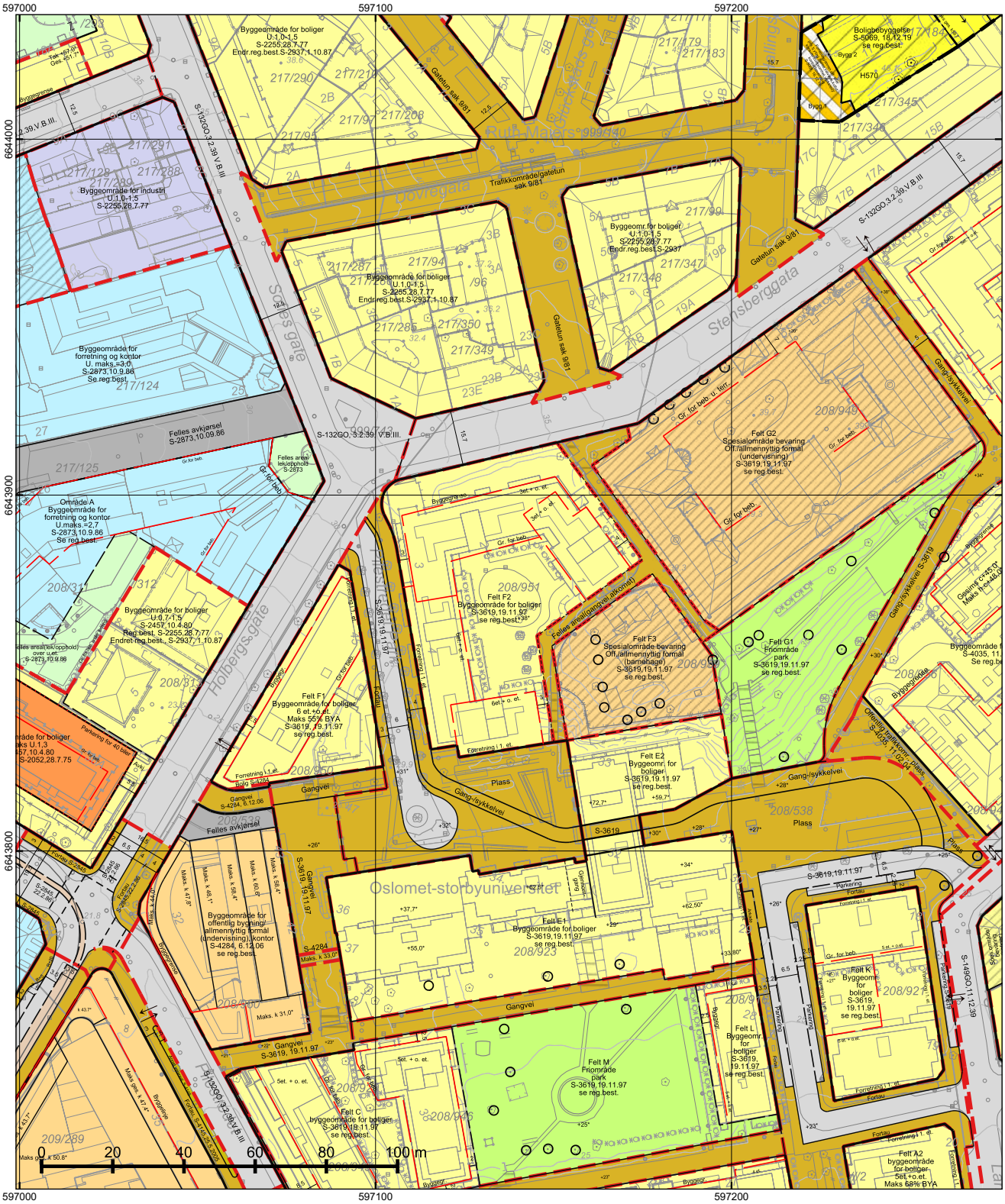
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

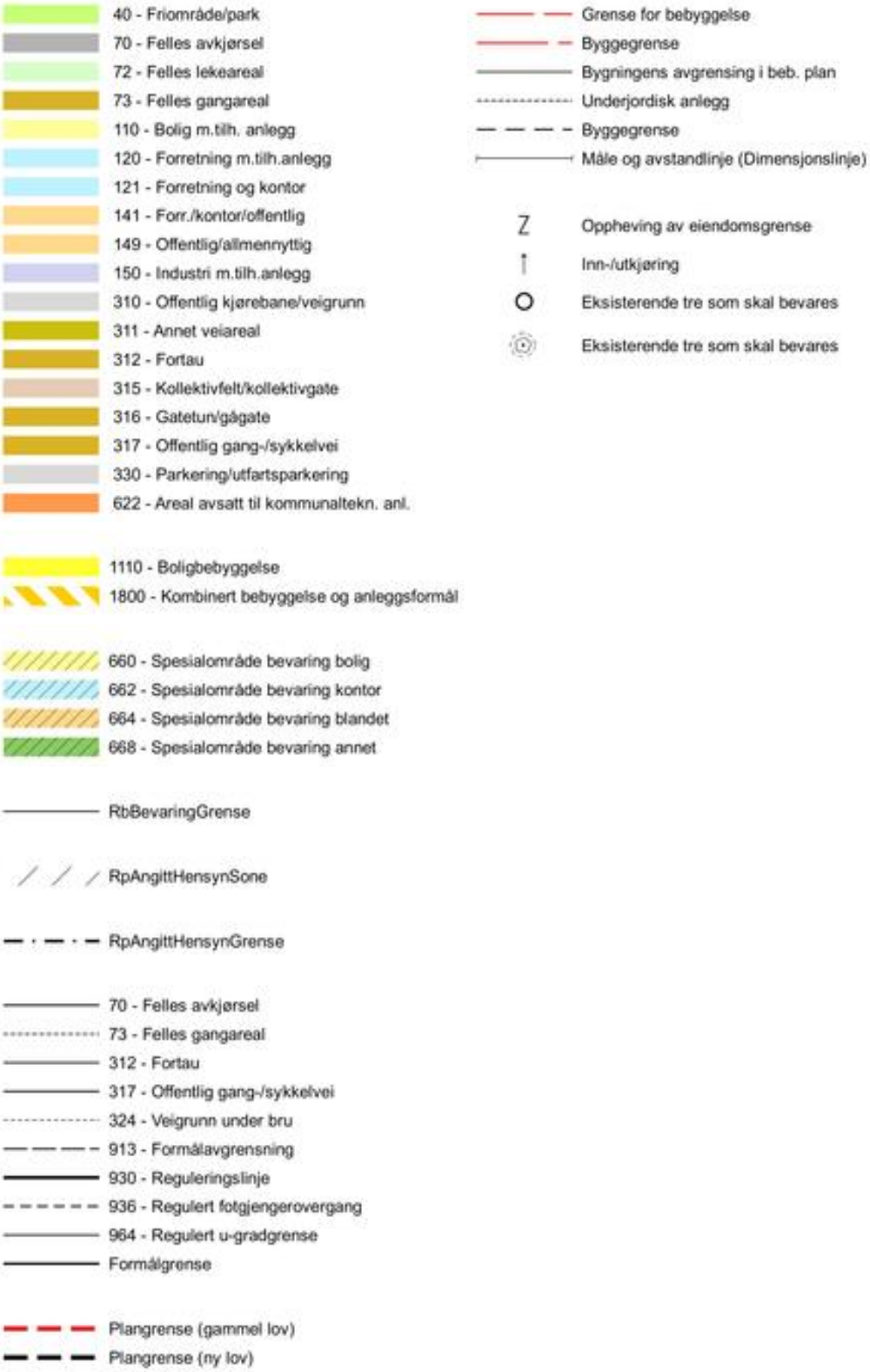
Bankgiro:
6003.05.58920

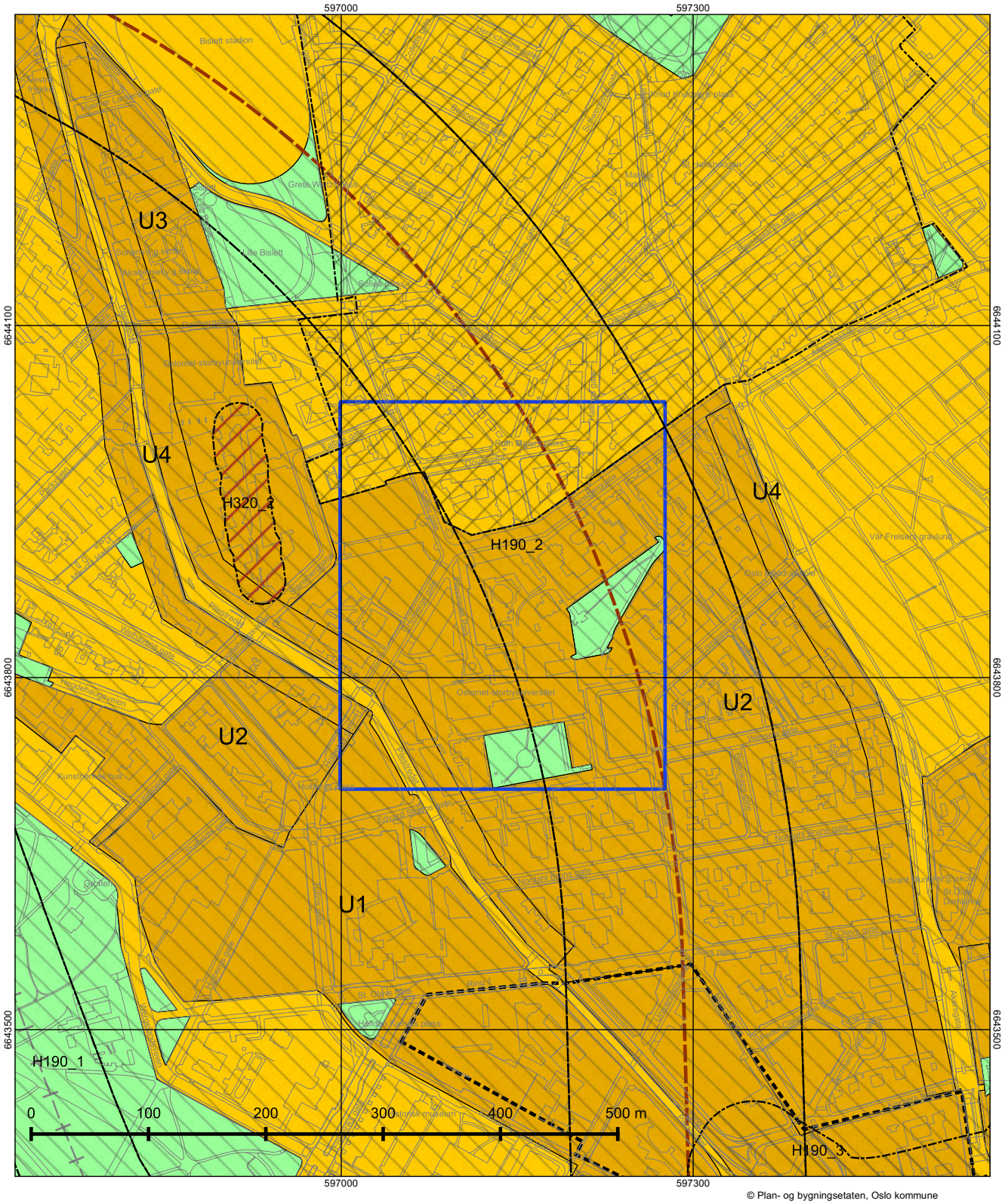
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


TRAPP-01
TRAPP-02
TRAPP-03
TRAPP-04
HEIS-2
HEIS-4
BALKONG
ARK
A10 00 5
A2, 1:200
A0, 1:100
RAMMETILLATELSE
PLAN 5 OG 6 ETG.
A10 0 05
5


597000
597100
597200
6644000
6643900
6643800
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255.28.7.77 Endr.reg.best.S-2937.1.10.87
Byggeområde for industri U.1,0-1,5 S-2255.28.7.77
Byggeområde for forretning og kontor U. maks.=3,0 S-2873.10.9.86 Se reg.best.
Område A Byggeområde for forretning og kontor U.maks.=2,7 S-2873.10.9.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.0,7-1,5 S-2457.10.4.80 Reg.best. S-2255.28.7.77 Endret reg.best., S-2937.1.10.87
Byggeområde for boliger U.1,3 S-2457.10.4.80 S-2052.28.7.75
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (undervisning)/kontor S-4284, 6.12.06 se reg.best.
Felles avkjørsel S-2873.10.9.86
Felles avkjørsel
Felles areal lekeppheld S-2873
Felles areal(gangvei/alkomst)
Felles areal(lek/opphold) over u.et. S-2873.10.9.86
Parkering for 40 biler
Parkering for 43 biler
Gr. for beb.
Gr. for beb.-u. ter.
Gr. for beb.-u. ter.
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Gr. for beb

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155867/86530303
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

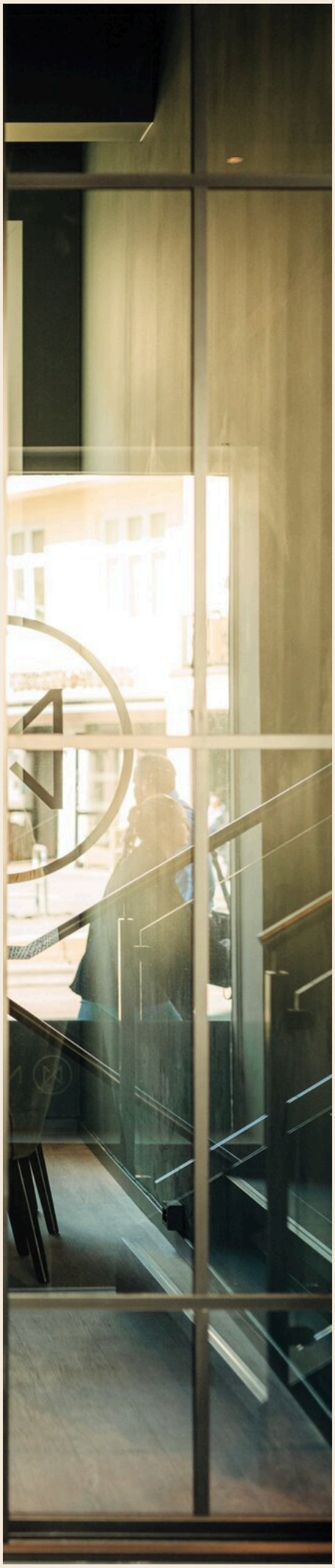


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0269/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet Park 2 0176 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 951, snr 80 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Morten Styrmoe Hannestad

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165