NORDVIK

Pilestredet Park 14

1 soverom | 38 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Pilestredet Park 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
122	Vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026









Nøkkelinformasjon

Lys, attraktiv og supersentral 2-roms | Luftig balkong på ca. 6 m² | Heis | Felles takterrasse med flott utsikt

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**126 250,-**
Totalpris	**5 122 011,-**
Fellesgjeld	**45 761,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 337,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

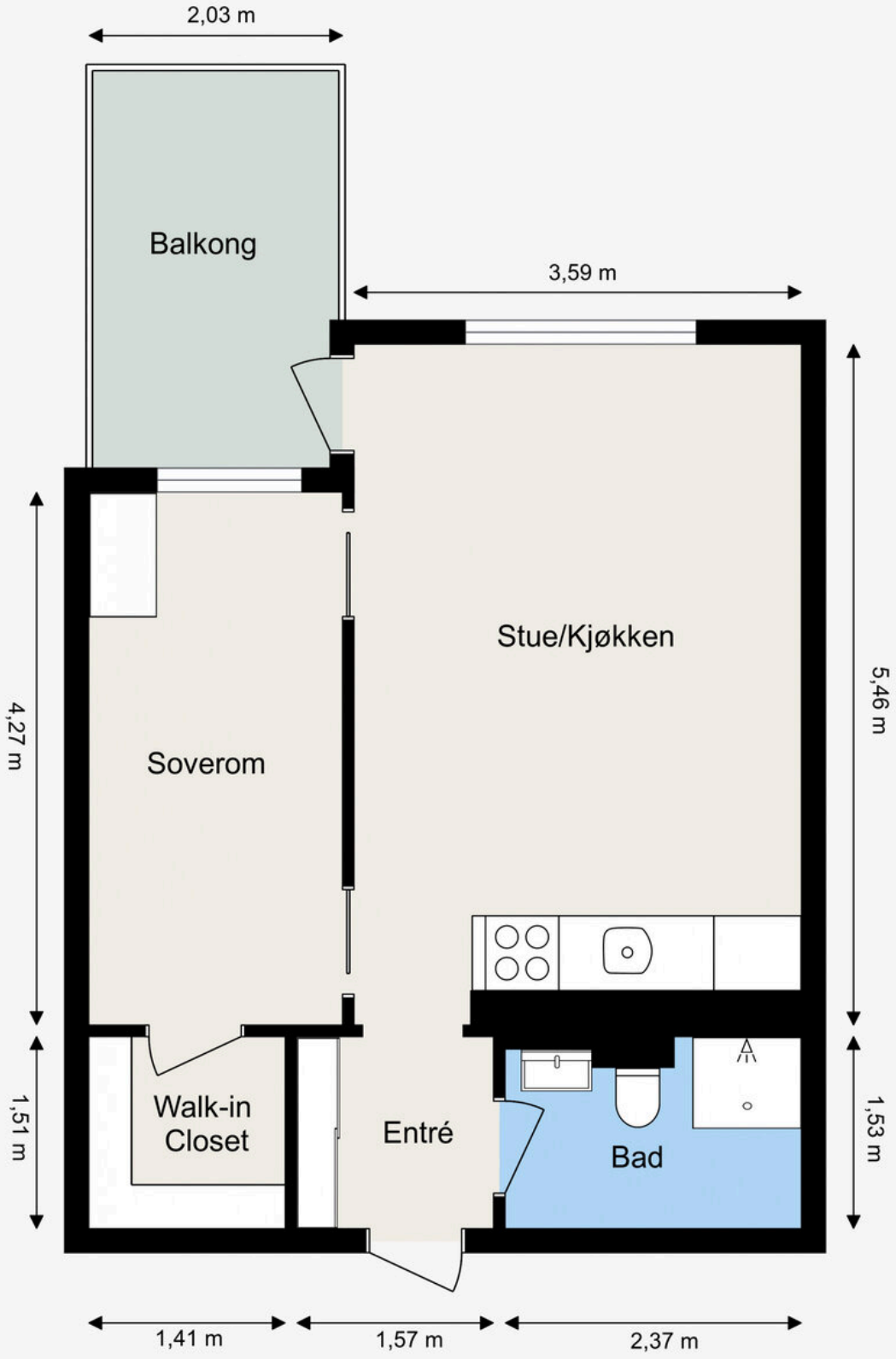
Kort fortalt

Nordvik Nordstrand v/Aksel Bredesen har gleden av å presentere Pilestredet Park 14 - En attraktiv og arealsmart 2-roms, med luftig balkong på ca. 6 m², heis og en populær beliggenhet. Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker å bo sentralt med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Leiligheten byr på flere gode kvaliteter og umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon rett utenfor døren.

Praktisk planløsning
Romslig vestvendt balkong på ca. 6 m²
Vannbåren varme
Heis
Felles takterrasse med flott utsikt
Populær og rolig beliggenhet
Noen få minutter til OsloMet og Karl Johansgate
Gode kollektivtilbud rett utenfor døren

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



2. Etasje
Pilestredet Park 14

taksator

Lars J. Fjeldet Westheim
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme




































1
1

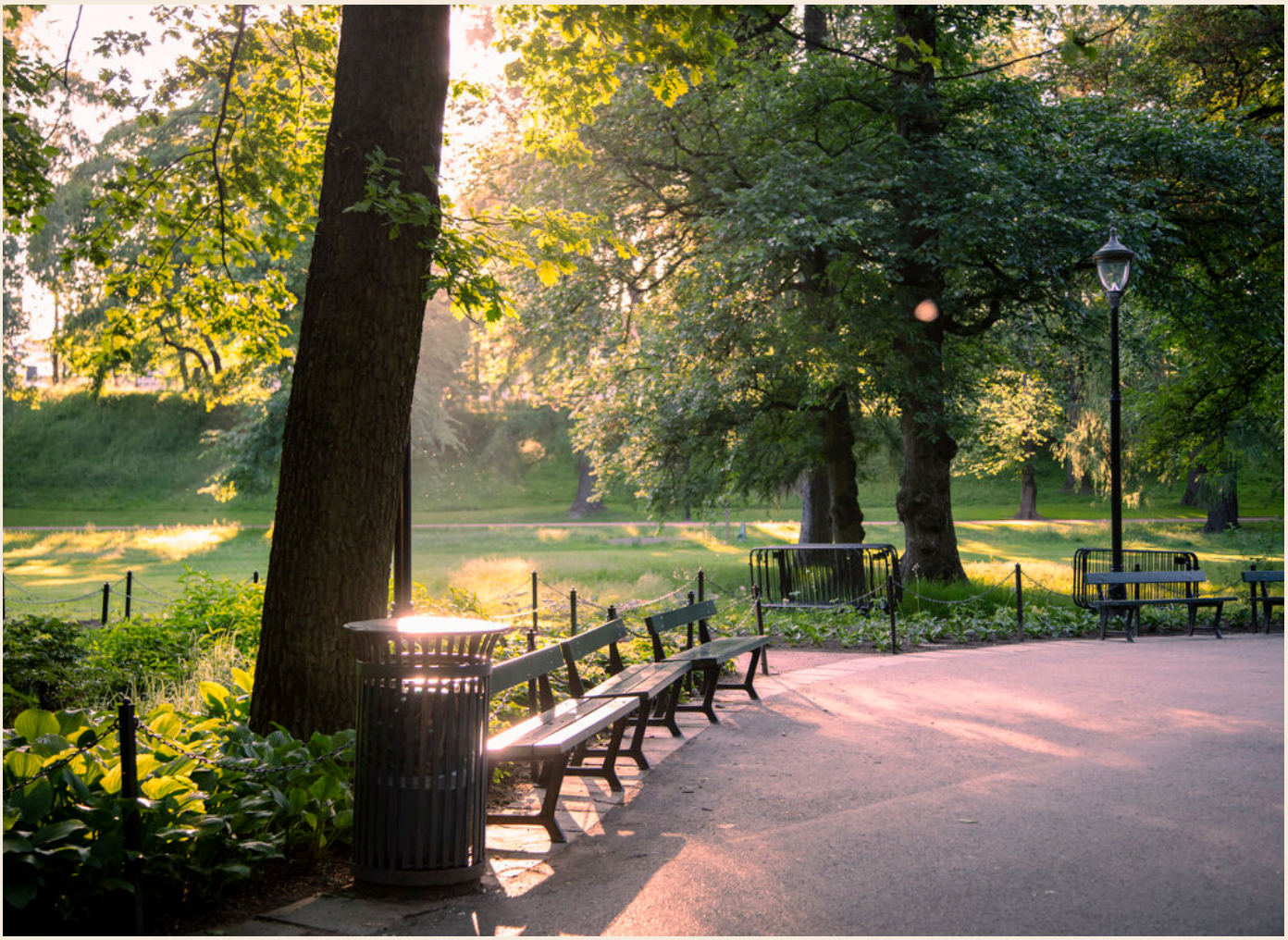













Stensparken

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
44-0001/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Pilestredet Park 14, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 955, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Solveig Dahl Kongsvik

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
45 761,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 995 761,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
124 870,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 122 011,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 134 711,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Bad, entré, walk-in closet, soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.
I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker
valg av rombetegnelse i rapporten.
Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.
Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold,
herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og

rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Innhold
2. etasje med entré, bad/wc, stue/kjøkken, soverom og walk-in closet.
I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod på ca. 4,9 m².

Standard
Nøkkelopplysninger | Kjekt å vite
El-anlegg: Sikringsskap lokalisert i bod. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedbryter og 5 fordelingskurser.
Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.
Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater.
Gulv: Flislagt gulv på bad. Ellers 3-stavs parkett.
Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk. Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1925 kroner for ett år
El-bil : 1300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2026: Maling av vegger, tak, dører og lister.
2026: Byttet lamper I stue og soverom, byttet deksler på stikkontakter og brytere.
2026: Nye plafondlamper i taket, installert av elektriker.
2024: Ny komfyr.
2025:Bad: nye dusjdører, dusjslange og nytt toalettsete, renset avløp desember 2025.
2025: Nye persienner i stuen.
2025: Ny heis i bygget, egenandel på kr 9.398,-

I henhold til opplysninger fra eier.

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?
Nei
Eventuell kommentar: Nye dusjvegger og nytt toalettsete 2025

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Blokken ble malt for noen år siden og det ble lagt nytt gulvbelegg på terrassen

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: Fra forrige eiers tid: skiftet dimmere på taklys- utført av Totaltek, flyttet tilførselsrør fra
venstre side av radiator til høyre side av radiatoren, utført av Komplett Rørservice AS. Samsvarserklæring forelå fra Totaltek.
Torshov Elektro AS: 07.04.2015:Ombygging/rehabilitering av anlegg: Byttet defekt varmekabel regulator, byttet lysdemper pga.
for liten belastning. Montert boks for den andre lysdemperen. 06.01.2026 Montering av nye taklamper og skifting av
stikkontakter og lysbrytere utført av elektriker.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Se pkt. 4, under utført arbeid

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? Verdi- og lånetakst over Pilestredet Park 14 fra Norges Takseringsforbund v/Ing.
Martin Bøhm-Pedersen i salgsoppgave fra 29.02.2012

Bygningssakkyndig
Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

____

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 6 m².

Rekkverk i aluminium med stående spiler og et glassfelt.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 114 cm.

___

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

____

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

____

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på ca. 9 mm gjennom hele rommet i stuen.
Målt høydeforskjell på ca. 6 mm gjennom hele rommet i soverommet.

De målte skjevhetene vurderes som mindre avvik og er innenfor det som kan aksepteres for tilstandsgrad 1 i henhold til gjeldende standard (NS3600).

TG2
Gulv
Det er registrert gjennomgående slitasje på gulvene, med riper og hakk.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Det er registrert gjennomgående slitasje på gulvene, med riper og hakk. Dette kan påvirke rommets utseende og opplevde kvalitet, men har normalt begrenset betydning for funksjon.

____

Tiltak:
Det anbefales å vurdere overflatebehandling, reparasjon eller utskifting av gulv der slitasjen er mest fremtredende. Tiltak kan tilpasses ønsket standard og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
1)
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

____

2)
Det er registrert svertesopp i silikonfuge i overgang mellom vegg og gulv, samt stedvis i flisfuger på veggflater i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: 1)
Konsekvens:
Tilstandsgrad er fastsatt med utgangspunkt i bygningsdelenes og overflatenes alder, samt vurdering av underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet membran eller tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette eventuelt er løst. Eventuelle tettesjikt i våtsoner på vegg vurderes å være av eldre utførelse og har passert mer enn halvparten av

forventet levetid. Tilstandsvurderingen er derfor i hovedsak basert på alder, og det foreligger økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet. Risikoen for fuktgjennomtrenging øker normalt med økende alder.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktpåvirkning og lekkasjer i våtsonene. Fornyelse av veggkonstruksjon med nytt vanntett sjikt vil være naturlig i forbindelse med fremtidig oppgradering eller modernisering av baderommet. Rommet fungerer med dagens bruk, men endret bruk eller økt belastning kan medføre at behovet for oppgradering fremskyndes.

____

2)
Konsekvens:
Påvist svertesopp i flisfuger og silikonfuger indikerer fuktpåvirkning og begrenset uttørking i området. Forholdet kan påvirke utseende og hygiene, og gir økt usikkerhet knyttet til fuktbelastning over tid, men er ikke nødvendigvis tegn på konstruktiv skade.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring og eventuell overflatebehandling av fugene, samt å sikre tilstrekkelig ventilasjon og uttørking av rommet. Videre tiltak kan vurderes dersom forholdet vedvarer eller utvikler seg.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder, samt vurdering av underliggende konstruksjoner. I følge Sintef Byggforsk har denne typen konstruksjon en normal forventet levetid på ca. 15–20 år, og tilstandsvurderingen er derfor i hovedsak basert på alder, da konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Tilstandsgrad er fastsatt med utgangspunkt i bygningsdelenes og overflatenes alder, samt vurdering av underliggende konstruksjoner. Eventuelle tettesjikt i våtsoner vurderes å være av eldre utførelse og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Tilstandsvurderingen er derfor i hovedsak basert på alder, og det foreligger økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet. Risikoen for fuktgjennomtrenging øker normalt med økende alder.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktpåvirkning og lekkasjer i gulvkonstruksjonen, herunder misfarging, løse fliser eller unormal lukt. Fornyelse av gulvkonstruksjon med nytt vanntett sjikt vil være naturlig i forbindelse med fremtidig oppgradering eller modernisering av baderommet. Gulvet fungerer med dagens bruk, men endret bruk eller økt belastning kan medføre at behovet for oppgradering fremskyndes.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Tettesjiktet er av eldre dato og har passert, eller nærmer seg, slutten av forventet teknisk levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet, og risikoen for fuktgjennomtrenging vurderes å øke over tid. Tettesjiktet anses derfor å ha – eller stå overfor – et moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite hensiktsmessig å kun utbedre eller skifte tettesjikt isolert. For å oppnå tilfredsstillende og varige, vanntette løsninger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgangen mellom gulv og vegg, må hele rommet moderniseres. Dersom rommet også har eldre slukløsning, må det påregnes utskifting av sluk i forbindelse med tiltakene.
Det bemerkes at rommet fremstår som funksjonelt ved dagens bruk. Endret bruk eller økt fuktbelastning utover dagens nivå kan imidlertid føre til avvik og dermed fremskynde behovet for modernisering.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til fukt, lekkasjer eller andre indikasjoner på svikt. Fornyelse av tettesjikt bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av badet. Tiltakene bør planlegges helhetlig sammen med øvrige arbeider for å redusere både omfang og kostnader.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det mangler drenering fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Manglende drenering fra innebygget sisterne kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke blir ledet synlig, men i stedet kan gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner. Dette gir økt usikkerhet for skjulte fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å etablere drenering fra sisternen til synlig punkt, slik at lekkasjevann kan oppdages tidlig. Tiltaket er normalt begrenset i omfang og kan ofte gjennomføres uten større inngrep i øvrige bygningskonstruksjoner. Tiltaket bør vurderes og utføres av kvalifisert fagperson.

TGIU
2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til nabo og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Konsekvens/tiltak:
1)
AVVIK:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til radonnivået i bygget, da det ikke er utført målinger og det ikke er etablert radonsperre. Dersom radonnivået er forhøyet, kan dette over tid ha betydning for innemiljøet.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået i boligen. Dersom målingene viser forhøyde verdier, kan aktuelle tiltak vurderes, som etablering av radonreduserende løsninger tilpasset byggets konstruksjon.

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

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

Adgang til utleie
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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - lysegrønn
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 tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
- Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 337,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Bredbånd: 231,00
Felleskostnader: 3 106,00

Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Dette kommer i tillegg til felleskostnadene på kr. 3 337,-. På denne leiligheten var siste avregning på kr 529, for desember).

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Studio Pilestredet 1 Boligsameie, orgnr. 991477764

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 45 761,-pr. 08.01.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208693166
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 2 921 380,00
Innfrielsesdato: 30.05.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en eier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 650,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års (2024) regnskap viste er underskudd på kroner 121 350. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et underskudd på kroner 170 000.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund og katt skal alltid føres i bånd på sameiets område. Støy og lukt som følge av husdyrhold vil påtales dersom det er til sjenanse for naboer.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6656347

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 824 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et meget sentralt og populært boligområde i Pilestredet Park, ved St. Hanshaugen som tilhører indre by i Oslo. Bydelen fremstår som urban med nærhet til handlegater, shoppingsentre, uteliv, utdanningstilbud, teater, og god offentlig kommunikasjon.

Området har også nærhet til flotte grøntområder som blant annet St. Hanshaugen, Stensparken og Slottsparken, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det er også kort vei til Tjuvholmen (ca. 15 min gange), Frognerparken (ca. 20 min gange) med populære Frognerbadet og Vigelandsparken.

I nærområdet finnes blant annet fotballbane, lekeplass, svømmehall, tennisanlegg, og diverse treningssentrene. Av severdigheter og kulturelle tilbud anbefales Det norske teater, Det nye teater, Nasjonalteateret, Nasjonalgalleriet, Historisk museum og Operaen, som alle ligger i gangavstand.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Extra, Kiwi og Bunnpris. Røtter og Gutta på haugen tilbyr eksotiske matvarer med høy kvalitet. Det er også et godt utvalg av forretninger og servicetilbud i nærmiljøet. Populære Mathallen og Vulkan ligger ca. 750 meter fra boligen.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til noen av hovedstadens mest attraktive handlegater og shoppingsentre som blant annet Bogstadveien og Hegdehaugsveien (ca. 10 min gange). Det er også umiddelbar nærhet til spisesteder i Ullevålsveien og på Bislett, samt kort vei til steder som Grünerløkka, Grønland, Oslo City, Byporten, Aker Brygge og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane, tog og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass er Holbergs plass og ligger ca. 280 m fra boligen. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Taxiholdeplass er like i nærheten.

Eiendommen har gangavstand til Bolteløkka barneskole og Ila barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, som blant annet Oslo Katedralskole, Munch videregående skole og Oslo kristelig gymnasium. I tillegg ligger Steinerskolen og St. Sunniva i nærheten. Det er også et godt utvalg av private og kommunale barnehager. Både Universitetet og Høgskolen i Oslo og Akershus, ligger like i nærheten.

Skoler og barnehager
Se vedlagte nabolagsprofil.
Se vedlagte nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.01.2009.

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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringskart datert 08.01.2026. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker:
Pilestredet Park 29 - 37 og 30 - 36 - Bruksendring og ombygging av eksisterende høyblokk fra sykehusformål til boligformål - Tillegg til sak 199705060. Saksnummer: 202508532
Stensberggata 17 B - ombygging. Saksnummer: 202515469

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

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

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

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:

301/208/955/9:
26.09.2007 - Dokumentnr: 766254 - Erklæring/avtale
Registrert på nytt pga feilreg som pengeheftelse.
Gjelder dagboknr 614287/2006.
Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2007 - Dokumentnr: 107886 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/2426

26.09.2007 - Dokumentnr: 766254 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:508 Bnr:16
Registrert på nytt pga feilreg som pengeheftelse.
Gjelder opprinnelig dagboknr 614287/2006.
Bruksrett til parkering og boder
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

26.09.2007 - Dokumentnr: 766254 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:948
Registrert på nytt pga feilreg som pengeheftelse.
Gjelder opprinnelig dagboknr 614287/2006.
Bruksrett for sykler
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 957,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 602,- 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 16. januar 2026

Megler
Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Megler 2
Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233

1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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).

Pilestredet Park 14

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 490 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
IIa skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skol...	6 min

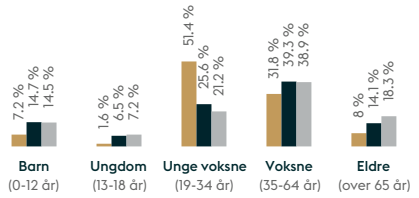
Offentlig transport

Stensberggata Linje 37	3 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km

Barnehager

Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	1 min 0.1 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Frøbemanning	5 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

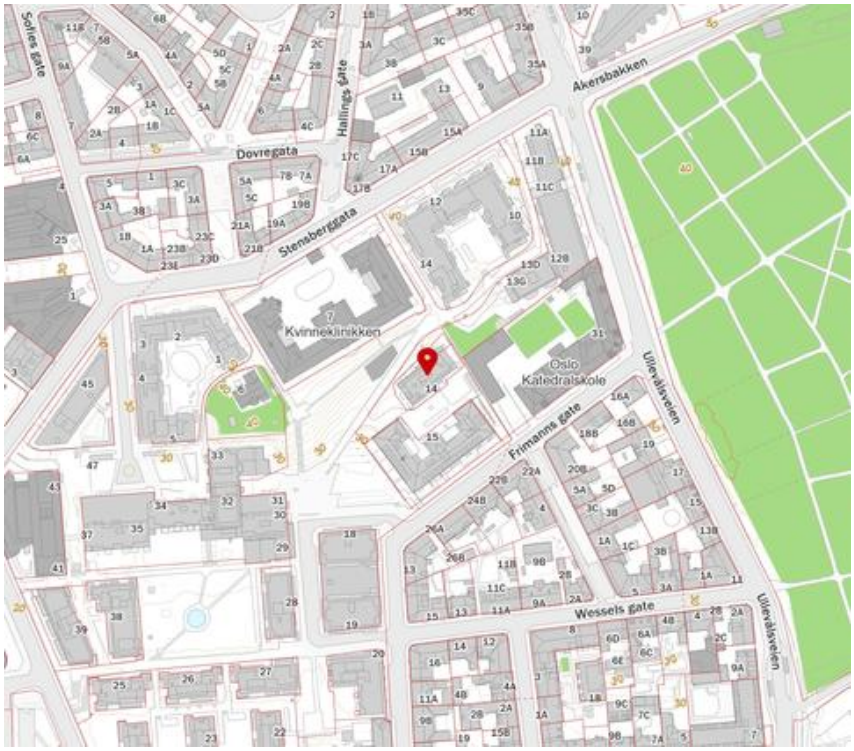
Sport

Oslo katedralskole	4 min
Lille bislett	7 min
Treningshuset	7 min
SiO Athletica Centrum	8 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

Tilstandsrapport

2-roms leilighet med balkong

Pilestredet Park 14 , 0176 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 955, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22052-26003 **Referansenummer:** JK5376

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Westheim Takst

Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658

NITO MESTER taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med balkong - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 6 m².

Rekkverk i aluminium med stående spiler og et glassfelt.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 114 cm.

Beskrivelse av bygningen:
Grunnmuren er i betong.
Yttervegger er i stål, betong- og trekonstruksjon med pusset og malte overflater.
Yttertaket er et flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Glatte, malte innerdører.

Entrè:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom:
Oppbevaringsinnredning med glatte høyglans fronter.

Bod:
Åpen garderobeløsning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom fra byggeårene.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med nedfelt servant og underskap med glatte fronter.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling eller vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra byggeårene.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg mellom benk og overskap.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap under benkeplate.

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg i entrè.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet endetettinger i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Oppvarming på bad er utført med elektriske varmekabler i gulv.

Sikringsskap lokalisert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 5 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

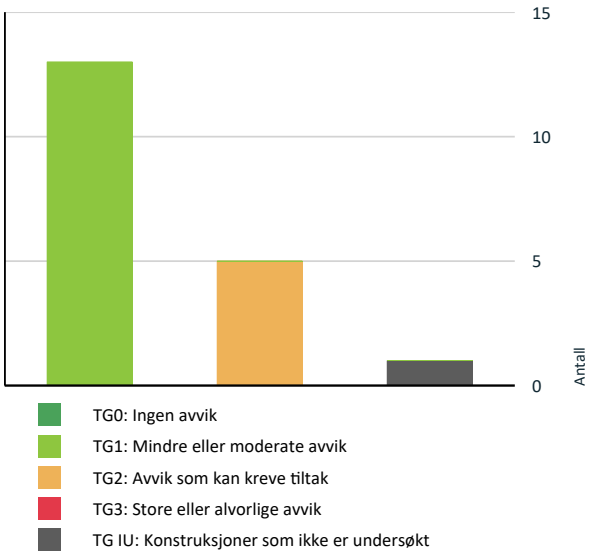
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med balkong

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
2006

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 6. etasjer med garasjekjeller.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 6 m².

Rekkverk i aluminium med stående spiler og et glassfelt.
Belysning via lysarmatur på vegg.

Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 114 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Grunnmuren er i betong.
Yttervegger er i stål, betong- og trekonstruksjon med pusset og malte overflater.
Yttertaket er et flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Vegger og himlinger

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

Tilstandsrapport

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Gulv

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert gjennomgående slitasje på gulvene, med riper og hakk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert gjennomgående slitasje på gulvene, med riper og hakk. Dette kan påvirke rommets utseende og opplevde kvalitet, men har normalt begrenset betydning for funksjon.

———

Tiltak:
Det anbefales å vurdere overflatebehandling, reparasjon eller utskifting av gulv der slitasjen er mest fremtredende. Tiltak kan tilpasses ønsket standard og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

———

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

———

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på ca. 9 mm gjennom hele rommet i stuen.
Målt høydeforskjell på ca. 6 mm gjennom hele rommet i soverommet.

De målte skjevhetene vurderes som mindre avvik og er innenfor det som kan aksepteres for tilstandsgrad 1 i henhold til gjeldende standard (NS3600).

TG 1 Innvendige dører

Glatte, malte innerdører.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Entrè:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom:
Oppbevaringsinnredning med glatte høyglans fronter.

Bod:
Åpen garderobeløsning.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeårene.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1)
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

---

2)
Det er registrert svertesopp i silikonfuge i overgang mellom vegg og gulv, samt stedvis i flisfuger på veggflater i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Tilstandsgrad er fastsatt med utgangspunkt i bygningsdelenes og overflatenes alder, samt vurdering av underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet membran eller tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette eventuelt er løst. Eventuelle tettesjikt i våtsoner på vegg vurderes å være av eldre utførelse og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Tilstandsvurderingen er derfor i hovedsak basert på alder, og det foreligger økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet. Risikoen for fuktgjennomtrenging øker normalt med økende alder.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktpåvirkning og lekkasjer i våtsonene. Fornyelse av veggkonstruksjon med nytt vanntett sjikt vil være naturlig i forbindelse med fremtidig oppgradering eller modernisering av baderommet. Rommet fungerer med dagens bruk, men endret bruk eller økt belastning kan medføre at behovet for oppgradering fremskyndes.

---

2)
Konsekvens:
Påvist svertesopp i flisfuger og silikonfuger indikerer fuktpåvirkning og begrenset uttørking i området. Forholdet kan påvirke utseende og hygiene, og gir økt usikkerhet knyttet til fuktbelastning over tid, men er ikke nødvendigvis tegn på konstruktiv skade.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring og eventuell overflatebehandling av fugene, samt å sikre tilstrekkelig ventilasjon og uttørking av rommet. Videre tiltak kan vurderes dersom forholdet vedvarer eller utvikler seg.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder, samt vurdering av underliggende konstruksjoner. I følge Sintef Byggforsk har denne typen konstruksjon en normal forventet levetid på ca. 15–20 år, og tilstandsvurderingen er derfor i hovedsak basert på alder, da konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Tilstandsgrad er fastsatt med utgangspunkt i bygningsdelenes og overflatenes alder, samt vurdering av underliggende konstruksjoner. Eventuelle tettesjikt i våtsoner vurderes å være av eldre utførelse og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Tilstandsvurderingen er derfor i hovedsak basert på alder, og det foreligger økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet. Risikoen for fuktgjennomtrenging øker normalt med økende alder.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktpåvirkning og lekkasjer i gulvkonstruksjonen, herunder misfarging, løse fliser eller unormal lukt.
Fornyelse av gulvkonstruksjon med nytt vanntett sjikt vil være naturlig i forbindelse med fremtidig oppgradering eller modernisering av baderommet.
Gulvet fungerer med dagens bruk, men endret bruk eller økt belastning kan medføre at behovet for oppgradering fremskyndes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Tettesjiktet er av eldre dato og har passert, eller nærmer seg, slutten av forventet teknisk levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet, og risikoen for fuktgjennomtrenging vurderes å øke over tid. Tettesjiktet anses derfor å ha – eller stå overfor – et moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite hensiktsmessig å kun utbedre eller skifte tettesjikt isolert. For å oppnå tilfredsstillende og varige, vanntette løsninger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgangen mellom gulv og vegg, må hele rommet moderniseres. Dersom rommet også har eldre slukløsning, må det påregnes utskifting av sluk i forbindelse med tiltakene.
Det bemerkes at rommet fremstår som funksjonelt ved dagens bruk. Endret bruk eller økt fuktbelastning utover dagens nivå kan imidlertid føre til avvik og dermed fremskynde behovet for modernisering.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til fukt, lekkasjer eller andre indikasjoner på svikt. Fornyelse av tettesjikt bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av badet. Tiltakene bør planlegges helhetlig sammen med øvrige arbeider for å redusere både omfang og kostnader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med nedfelt servant og underskap med glatte fronter.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende drenering fra innebygget sisterne kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke blir ledet synlig, men i stedet kan gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner. Dette gir økt usikkerhet for skjulte fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å etablere drenering fra sisternen til synlig punkt, slik at lekkasjevann kan oppdages tidlig. Tiltaket er normalt begrenset i omfang og kan ofte gjennomføres uten større inngrep i øvrige bygningskonstruksjoner. Tiltaket bør vurderes og utføres av kvalifisert fagperson.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling eller vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til nabo og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra byggeårene.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg mellom benk og overskap.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap under benkeplate.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG1.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen.
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.
Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg i entrè.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet endetettinger i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.
Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 5 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006 Det elektriske anlegget er fra oppføringstidspunkt.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Totaltek AS (før nåværende eiers botid) og Torshov Elektro AS (i nåværende eiers bodtid).
   I henhold til opplysninger fra eier.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det eksisterer kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.
Eier har framlagt samsvarserklæring fra Torshov Elektro A, datert 07.04.2015.
Det er ikke framlagt samsvarserklæring for arbeid utover dette.

Eier opplyser om at det ble utført arbeid på det elektriske anlegget i 2025 av samme fagperson som utførte tiltak på det elektriske anlegget i 2015. Fagpersonen er nå pensjonert, og det foreligger ikke samsvarserklæring for det utførte arbeidet.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja





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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1)
AVVIK:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til radonnivået i bygget, da det ikke er utført målinger og det ikke er etablert radonsperre. Dersom radonnivået er forhøyet, kan dette over tid ha betydning for innemiljøet.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået i boligen. Dersom målingene viser forhøyde verdier, kan aktuelle tiltak vurderes, som etablering av radonreduserende løsninger tilpasset byggets konstruksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

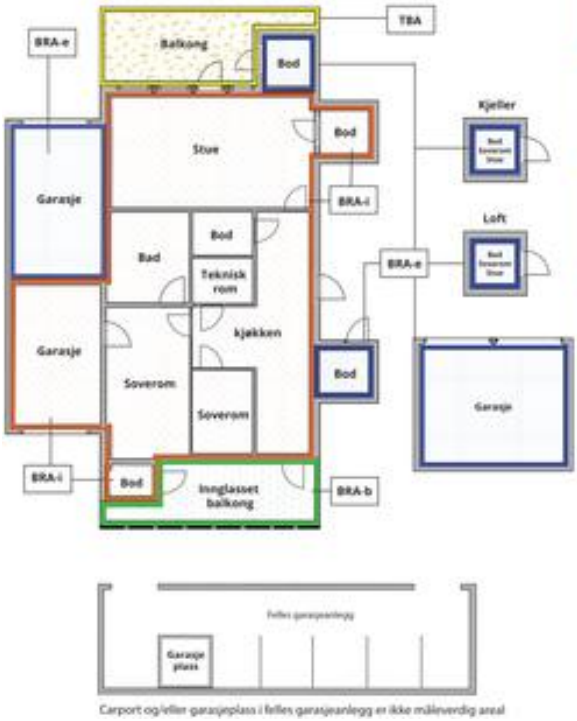
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	38			38	6
Kjeller		5		5	
SUM	**38**	**5**			**6**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, entré, bod, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bod, soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong på ca. 6 m².

Kjeller:
Bod på ca. 4,9 m², merket med 208.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026: Oppussing av leiligheten, maling av vegger, tak, dører og lister. Arbeid utført av Vige Malerservice Geir Vige Bjørnsen, desember-januar 2026.
2026: Byttet lamper I stue og soverom, byttet dekseler på stikkontakter og brytere. Arbeid utført Øivind Enger.
2026: Nye plafondlamper i taket, installert av elektriker.
2024: Ny komfyr.
2025:Bad: nye dusjdører, dusjslange og nytt toalettsete, renset avløp desember 2025.
2025: Nye persienner i stuen.
2025: Ny heis i bygget, egenandel på kr 9.398,-

I henhold til opplysninger fra eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Solveig Dahl Kongsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	955		9	823.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet Park 14

Hjemmelshaver
Kongsvik Solveig Dahl

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0205

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i bygningens 2. etasje med balkong.
Kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud samt offentlig kommunikasjon.
Gangavstand til blant annet St. Hanshaugen og Bislett samt caféer, restauranter og butikker.
Ellers gangavstand til Aker Brygge, Bogstadveien og Grünerløkka.
Barnehager og skoler i alle trinn i umiddelbar nærhet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og eldre bygårder.
Bygning ble tatt i bruk i 2006 og er oppført i mur-, betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest datert 22/01-2009.

Studio Pilestredet 1 Boligsameie består av 48 seksjonsleiligheter. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 991477764.

———

Eier opplyser om at blokken ble malt i 2020.
Samme år ble eksisterende heller og påstøp fjernet, ny påstøp etablert og det ble lagt polyuretanbelegg på balkongen.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	12.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.01.2026	Utfylt av selger.	Fremvist		Nei
Plantegninger	06.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	
2	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kongsvik, Solveig Dahl	9578-5999-4-4399298	2026-01-11 13:56:25

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
11. jan. 2026

Oppdragsnummer
44-0001/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet Park 14, 0176 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Solveig Dahl Kongsvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. mars 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6656347
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nye dusjvegger og nytt toalettsete 2025

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

Eventuell kommentar: Blokken ble malt for noen år siden og det ble lagt nytt gulvbelegg på terrassen

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: Fra forrige eiers tid: skiftet dimmere på taklys- utført av Totaltek, flyttet tilførselsrør fra venstre side av radiator til høyre side av radiatoren, utført av Komplett Rørservice AS. Samsvarserklæring forelå fra Totaltek. Torshov Elektro AS: 07.04.2015:Ombygging/rehabilitering av anlegg: Byttet defekt varmekabel regulator, byttet lysdemper pga. for liten belastning. Montert boks for den andre lysdemperen. 06.01.2026 Montering av nye taklamper og skifting av stikkontakter og lysbrytere utført av elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Se pkt. 4, under utført arbeid

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? Verdi- og lånetakst over Pilestredet Park 14 fra Norges Takseringsforbund v/Ing. Martin Bøhm-Pedersen i salgsoppgave fra 29.02.2012

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: 44-0001/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kongsvik, Solveig Dahl	**2026-01-11**

Identifikasjon

bankID Kongsvik, Solveig Dahl

Signicat

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

enova

Energiattest

Adresse	**Pilestredet Park 14, 0176 OSLO**
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245464**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81783276**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **955**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0205**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38 m²**	Oppvarmet bruksareal **38 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **130.92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **130.92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6286 kWh**



Pilestredet Park 14, 0176 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Aksel Bredesen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: a.bredesen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0001/26 . Vår ref.: 5679-1-09 Dato: 08.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Studio Pilestredet 1 Boligsameie
Organisasjonsnr:	991477764
Seksjonseier:	Kongsvik, Solveig Dahl
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Pilestredet Park 14, 0176 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	208
Bnr.	955

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6656347.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte eiere har garasjeplass i Pilestredet Garasjelag AS. Dette er et eget garasjelag som ligger under gårdsplassen. Det må sendes særskilt melding til forretningsfører dersom garasjen selges sammen med boligen. Vi forutsetter at megler innhenter transportfullmakt fra selger. Det påløper gebyr "Garasjer, inkl. dokumentbehandling" i hht. prisliste til forretningsfører ved overdragelse av garasjen, samt kr. 1 025,- (per 2022) til Pilestredet Garasjelag AS for arbeid med opprettelse og inngåelse av leieavtale.
2019 - Oppussing av fasade og balkonger. Tiltaket ble finansiert gjennom ekstraordinær innkreving av kapital, eller låneopptak. Total kostnadsramme kr 2 000 000 2019 - Drenering rundt fasade og utbedring av råteskader på markterrasser - Tiltaket blir finansiert gjennom ekstraordinære innkrevinger, eller låneopptak. Kostnadsramme kr 1 100 000. Seksjonseiere i 1. etg blir belastet særskilt for tilfarere og dekker til terrassene. Styret har fått utvidet kostnadsrammen totalt til kr 4 000 000. 2020- Selskapet har tatt opp lån på kr 4 000 000 i forbindelse med oppussing. Innkreving av kapital skjer over felleskostnadene, felleskostnadene justeres ihht nedbetalingsplan
Vaktmester Hyseyin Bagci - Tlf: 480 00 152
Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard i Curves og hente ut informasjon om ditt forbruk.
Styret har sagt opp avtalen med avregning via Techem. Fra og med 01.01.2024 vil sameiet gå over til energiavregning med Ecoguard og med månedlig avregning. Det avregnes for varme (radiatormålere) og varmtvann. Ta kontakt med styret for mer informasjon. Eiendomsmegler må oversende e-postadresse og mobilnummer til alle nye eiere.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208693166
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 921 380,00

Innfrielsesdato:	30.05.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 337,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	231,00	
Felleskostnader	3 106,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	175,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 959,-
Annen formue:	5 650,-
Gjeld:	48 635,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208693166
Restsaldo:	45 761,74
Kapitalkostnader:	550,25
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 45 761,75,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon: 22 86 59 83.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans-Henrik Egede-Nissen, e-post: studiopilestredet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Protokoll til årsmøte 2025 for STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 991477764
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Bakgården. Hvis det regner: på verkstedet i det tidligere komposthuset, tvers over gangveien utenfor blokka. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Lisa Bruun-Olsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lisa Bruun-Olsen er valgt som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Abdullah Imtiaz Ahmad er valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 124 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 124 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Nytt punkt i Husordensreglene pkt. 13

Det foreslås at følgende tekst legges inn i Husordensreglene punkt 13:

Litiumbatterier, spesielt i elsparkesykler, er forbundet med betydelig brannrisiko. Når slike batterier tar fyr er det svært vanskelig å slukke. Elsykkel- og elsparkesykkelbatterier skal lades utendørs, f.eks. på balkong/veranda/terrasse, under jevnlig tilsyn og kun på dagtid. Elsparkesykkelbatterier skal også *oppbevares* utendørs. Batterier fra vanlige elsykler kan tas inn etter ladning, såfremt de oppbevares i rom med røykvarsler, tilgang på avkjølende slokkemiddel og på ubrennbart underlag. Hold god avstand mellom batteriet og annet brennbart materiale.

Før man lader, skal man se etter synlige tegn til skader på ladeenhet, batteri og kontaktpunkter, og ved mistanke om feil skal lading unngås før utstyret er sjekket av leverandør/forhandler. Både batteri og lader er tryggest når de er hele, rene og tørre.

Bruk original batterilader direkte i stikkontakt. Skjøteledning eller sammenkoblinger skal ikke benyttes. Lader og batteri skal ikke tildekkes under lading.

Om man oppdager unormale lyder, lukt, røyk eller varme, avbrytes lading og man trekker ladekabelens støpsel ut av stikkontakten umiddelbart.

En brann i batteriet kan holdes i sjakk ved å tilføre vann for å kjøle det ned.

Varsle de som kan bli berørt i bygget, og eventuelle naboer.

VED BRANN, RING 110.

Forslag til vedtak:
Teksten i henhold til beskrivelsen legges inn i Husordensreglene under pkt. 13.

✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557546206581 Signert LB, AIA

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteens innstilling til kandidater følger vedlagt.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marija Jovanovic

Følgende stilte til valg:
Marija Jovanovic

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Abdullah Imtiaz Ahmad
Ole Kristian Halvorsen

Følgende stilte til valg:
Abdullah Imtiaz Ahmad
Ole Kristian Halvorsen
Torgeir Strøm

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Karin Tina Collett
Ingunn Huseby

Følgende stilte til valg:
Karin Tina Collett
Ingunn Huseby
Roar Vigdal

V E D T E K T E R

for

Studio Pilestredet 1 Boligsameie, orgnr: 991 477 764

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 29.11.18 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Studio Pilestredet 1 Boligsameie. Bygget ble ferdigstilt april/mai 2006. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 5. januar 2007.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr 955 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- boder (se eget vedlegg)
- takterrasser (seksjon 45, 46, 47 og 48)
- private uteareal (markterrasser) (seksjon 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8)

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger, takterrasser, private uteareal, boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, markiser, endring av utvendig farge, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg/dekke på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonseierne har rett til å kjøpe B-aksjer i underjordisk garasjeanlegg, gnr. 508, bnr. 16. De nærmere regler for kjøpsrett er regulert i vedtektene for Pilestredet Garasjelag AS.

(9) Sameiet har tinglyst bruksrett til boder som ligger i Pilestredet Garasjelag AS sin eiendom gnr. 508, bnr.16. Fordelingen av bodene mellom seksjonene er nærmere anvist i oversikt vedlagt disse vedtektene.

(10) Hjemmelshaver til gnr 208, bnr. 948, i Oslo kommune, Borettslaget Studio Pilestredet 2, med adresse Pilestredet Park 15, har vederlagsfri adkomstrett over sameiets fellesarealer.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

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

- Det er etablert 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, 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. Husholdningsavfall som går til ordinær kommunal renovasjon (papir, plast, matavfall og restavfall) kastes i felles avfallsrom for PP14 og 15. Det blir utplassert en mobil, bemannet minigjenbruksstasjon én gang i uken foran PP31. Her kan man kaste annet avfall begrenset til 0,5 m3. For mer informasjon se www.pilestredetpark.no

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar, dusj, vannkraner og vasker

c) apparater, for eksempel røykvarsler, brannslukkingsapparat og brannslanger

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) parkett, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Vedlikeholdsplikten gjelder også eventuelle seksjonerte tilleggsdeler som takterrasser og markterrasser med tilfarere og dekker.

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

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

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Ved skifte av seksjonseier og/eller leietaker betales et gebyr til sameiet for å dekke slitasje på fellesarealene ved flytting. Beløpet fastsettes av årsmøtet.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av fasader, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Kostnaden for kabel-tv fordeles med et likt månedlig beløp på alle seksjonene.

(3) Sameiet har fellesmåling av fjernvarme. Den enkelte seksjonseier betaler månedlig á konto sammen med ordinære felleskostnader. Årlig avregning av faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
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.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående sitt ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg:

Fordeling av boder etter leilighetsnummer (seksjonsnummer):

Underkjeller 1 i PP14: (12 boder)

105 (snr.8),

406(snr.29), 407(snr.28),

501(snr.43), 502(snr.42), 503(snr.41), 506(snr.38), 507(snr.37),

601(snr.48), 602(snr.47), 603(snr.46), 604(snr.45).

Underkjeller 2 i PP14: (11 boder)

106 (snr.7),

201 (snr.16), 202 (snr.15), 206(snr.11), 207(snr.10),

301(snr.25), 302(snr.24), 306(snr.20), 307(snr.19),

401(snr.34), 402(snr.33).

Boder som ligger i vår bygning men som har egen boddør inn i fra garasjekjeller 1: (2 boder)

101 (snr.3) og 102 (snr.2)

Boder som ligger garasjekjeller 1 (seksjonert tilleggsdel): (23 boder)

103 (snr.1), 107 (snr. 6), 108 (snr.5), 109(snr4),

203(snr.14), 204(snr.13), 205(snr.12), 208(snr.9), 209(snr.17),

303(snr.23), 304(snr.22), 305(snr.21), 308(snr.18), 309(snr.26),

403(snr.32), 404(snr.31), 405(snr.30), 408(snr.27), 409(snr.35),

504(snr.40), 505(snr.39), 508(snr.36), 509(snr.44).

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5679
STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Bakgården. Hvis det regner: på verkstedet i det tidligere komposthuset, tvers over gangveien utenfor blokka. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nytt punkt i Husordensreglene pkt. 13
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsmøte PP14 tekst 2025.pdf
2. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 5679.pdf
3. 5679 Studio Pilestredet 1 Bs Revisjonsberetning.pdf
4. Årsregnskap 2024 - 5679.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 124 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 124 000.

Sak 7

Nytt punkt i Husordensreglene pkt. 13

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at følgende tekst legges inn i Husordensreglene punkt 13:

Litiumbatterier, spesielt i elsparkesykler, er forbundet med betydelig brannrisiko. Når slike batterier tar fyr er det svært vanskelig å slukke. Elsykkel- og elsparkesykkelbatterier skal lades utendørs, f.eks. på balkong/veranda/terrasse, under jevnlig tilsyn og kun på dagtid. Elsparkesykkelbatterier skal også *oppbevares* utendørs. Batterier fra vanlige elsykler kan tas inn etter ladning, såfremt de oppbevares i rom med røykvarsler, tilgang på avkjølende slokkemiddel og på ubrennbart underlag. Hold god avstand mellom batteriet og annet brennbart materiale.

Før man lader, skal man se etter synlige tegn til skader på ladeenhet, batteri og kontaktpunkter, og ved mistanke om feil skal lading unngås før utstyret er sjekket av leverandør/forhandler. Både batteri og lader er tryggest når de er hele, rene og tørre.

Bruk original batterilader direkte i stikkontakt. Skjøteledning eller sammenkoblinger skal ikke benyttes. Lader og batteri skal ikke tildekkes under lading.

Om man oppdager unormale lyder, lukt, røyk eller varme, avbrytes lading og man trekker ladekabelens støpsel ut av stikkontakten umiddelbart.

En brann i batteriet kan holdes i sjakk ved å tilføre vann for å kjøle det ned.

Varsle de som kan bli berørt i bygget, og eventuelle naboer.

VED BRANN, RING 110.

Forslag til vedtak
Teksten i henhold til beskrivelsen legges inn i Husordensreglene under pkt. 13.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteens innstilling til kandidater følger vedlagt.

Roller og kandidater

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

- Marija Jovanovic

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

- Ole Kristian Halvorsen
- Torgeir Strøm

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

- Karin Tina Collett
- Roar Vigdal

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025 - Studio Pilestredet 1 Boligsameie 5679.pdf

Årsmøte Studio Pilestredet 1 B, 2025

Årsrapport 2024

Styrets arbeid med oppfølging av sakene vedr. balkonger og fasade, samt markterrasser

Styret viser til årsmøtet 2024 og *sak 6 Presentasjon av markterrassesaken,* hvor årsmøtet vedtok å gi fullmakt til Styret om å innhente juridisk vurdering av OBOS Prosjekts oppfyllelse av sin kontrakt med Sameiet. Videre vedtok årsmøtet at Styret kan bestille en juridisk vurdering av om eiere av markterrassene selv bør betale for egeninitierte fordyrelser i prosjektet, dvs. omgjøring til dyrere helletyper.

Etter å ha samlet mer informasjon om arbeidet med både balkong- og fasaderehabiliteringen og markterrassesaken, anså Styret det lite hensiktsmessig å bruke midler på juridiske betenkninger før faktaunderlaget var bedre dokumentert. Det har vært meget krevende å nøste i disse sakene, og arbeidet pågår fremdeles. Styrets arbeid med sakene, siden forrige årsmøte, kan sammenfattes i noen kulepunkter:

Om markterrassesaken, spesielt:

- Markterrassearealer er oppmålt. Sammenliknet med prospektet i 2005 er alle markterrasser større enn de som ble lagt ut for salg, dvs. som tilleggsarealer til leilighetene i 1. et. I sum for de åtte leilighetene er arealene ca. tre ganger større enn beskrevet i prospektet, for én av leilighetene mer enn åtte ganger større.
- I Kartverkets arealoversikt later det til at arealene rundt bygningen er Sameiets eiendom, bortsett fra de opprinnelige tilleggsarealene.
- Det har kommet for dagen at i januar 2007 ble utvidede tilleggsarealer tinglyst på de enkelte eierandeler i 1. et. Styret har vært i kontakt med eiendomsutvikler/selger i 2005/2006, men han ønsker ikke å bidra til oppklaring av saken, dvs. om hva som lå bak at Sameiets arealer ble til utvidede private tilleggsarealer.
- Styret har etterspurt kjøpskontrakter fra 2005/2006 for leiligheter i 1.et., men dette har ikke ført frem. Formålet har vært å bli opplyst om hvordan de private tilleggsarealene ble utvidet på bekostning av hva som i prospektet fremsto som felles utearealer.
- At lerketreplattinger må skiftes ut etter ca. 15 år er mer vanlig enn uvanlig, og i vårt tilfelle er det flere faktorer som har spilt inn. Kun én av disse kan sies å være et ansvar Sameiet «eier». Likevel, etter årsmøtevedtak, og ekstraordinære årsmøter, tok Sameiet alle kostnader med å skifte ut treplattinger med betongheller.
- Å rehabilitere markterrasser ble en stor kostnad for Sameiet. For den største private markterrassen har Sameiets kostnad vært ca. 340 000 kr, og 0 kr for eier.
- Merkostnaden for omvalg av farge på betonghellene var ca. 110 000 kr. Sameiet var ikke involvert i beslutningen om å velge en dyrere løsning, kun eierne i 1. et. Dagens styre har påpekt inhabilitet i tidligere styres behandling av denne saken. Dagens styre rettet 23. november 2024 en begrunnet oppfordring til alle eiere i 1. etasje om å betale sin andel av merkostnaden ved endret farge på hellene. To

eiere sa seg umiddelbart villige, mens én sa seg villig under forutsetning av at alle betalte. Sistnevnte gjorde etter hvert helomvending og rettet illegitime beskyldninger mot et medlem av styret. Flere påberopte seg at kravet var foreldet. Prosessen med å følge opp saken fra Årsmøtet 2024 har vært svært belastende og ubehagelig for dagens styre.
- De tre mest aktive interessentene i 1. et. har alle solgt sine leiligheter etter at markterrassesaken ble problematisert. Styret presiserer at vi ikke spekulerer i noen årsakssammenheng mellom problematiseringen og disse salgene.

Om reklamasjoner:
Styret har brukt mye tid på å forsøke å finne ut av om kontraktene for hhv. balkong og fasade, ved Front Entreprenør AS, og byggherreombudsrollen ved OBOS Prosjekt AS, ble gjennomført iht. avtalene med Sameiet. Dette har vært krevende, ikke minst fordi det er lite å finne i Sameiets digitale dokumentarkiv. Hensikten med styrets granskning er å undersøke om det er grunnlag for å reklamere. Arbeidet krever god kompetanse både på kontraktjuridiske spørsmål, norsk standard og bygningstekniske forhold. Styret vil oppsummere arbeidet på denne måten:

- Tidligere ekstern styreleder svarer ikke på henvendelser fra dagens styre.
- Kontrakten med Front Entreprenør AS er basert på kontraktstandarden for totalentrepriser, NS 8407.
- Kontrakten med OBOS Prosjekt AS er basert på rådgivningsstandarden NS 8402. (OBOS Prosjekt har fakturert Sameiet for i alt ca. 390 000 kr inkl. mva. for rollen som byggeleder/byggherreombud.)
- Flere plikter beskrevet i disse standardene er ikke gjennomført av partene, bl.a. manglet all FDV-dokumentasjon.
- Det er ikke mulig å fastslå om OBOS Prosjekt har hatt reell kontroll av kvaliteten på det arbeidet Front Entreprenør har utført, eller riktigheten i oppgjør for endringskrav utover kontraktens beskrevne arbeidsomfang (tillegg), på til sammen ca. 900 000 kr. Kontraktssummen var 1 757 720 kr inkl. mva., og Front fakturerte Sameiet totalt 2 662 579 kr inkl. mva.
- Styret har reklamert på utførelsen av balkongdekker, blikkenslagerarbeid og skjolder på malte balkongfronter.
- Styret har pågående reklamasjoner både overfor Front og OBOS Prosjekt. Så langt har vi erfart at svarene ikke kommer lett, det blir purringer og svarene som gis er i beste fall mangelfulle. På den positive siden aksepterte Front AS å delta på reklamasjonsbefaring i vinter, men styret avventer fortsatt entreprenørens konklusjoner etter denne. Disse er blitt lovet i løpet av uke 23.
- Foreldelse av Sameiets krav har vært et tema. Styret mener sakene mot begge selskaper er innenfor tidsfristene som er angitt i de respektive kontraktstandardene.

Styret har, som skrevet over, så langt, latt være å bruke Sameiets midler på juridisk bistand. Vi skal ikke utelukke at dette kan bli aktuelt, men ønsker å åpne for en diskusjon om dette i årsmøtet.

Andre saker styret har arbeidet med:

- **Utskifting av varme- og varmtvannsmålere.** Techem, som har avlest målerne hos oss siden bygningen var ny, varslet i 2023 om at målernes levetid var i ferd med å løpe ut. Etter tilbudskonkurranse om levering og drift av nye målere gjennomførte styret et bytte av tjenesteyter på måling og avregning av fjernvarme (varmt forbruksvann og oppvarming – radiatorer), fra Techem til EcoGuard. Besparelse for Sameiet er ca. 300 000 kr over ti år. I stedet for å bli fakturert à konto for stipulert forbruk, blir den enkelte nå fakturert for forrige måneds faktiske forbruk. Man kan også følge forbruket sitt i en egen app. Begge deler antas å gjøre det enklere å bli mer bevisst på energiforbruket.
- **Endre bredbåndsleverandør.** Etter å ha innhentet tilbud fra flere tilbydere, har Sameiet inngått kontrakt med ny leverandør av bredbånd, fra Telia til OBOS OpenNet. Bredbåndet leveres via nyinstallerte fiberoptiske nettverkskabler, som har langt større kapasitet enn de gamle koaksialkablene. Ny månedlig kostnad for den enkelte er 219,- kr der vi tidligere betalte 295,- kr. Styret har valgt å ikke inkludere TV-pakker i fellesleveransen, da dette bør være den enkelte seksjonseiers frie valg.
- **Modernisere heisen.** Heisen bråstoppet 24. oktober 2024, antakelig pga. overbelastning ifm. flytting. Den var ikke i gang igjen før 21. november, etter at vi lenge hadde måttet vente på erstatnings-drivmodul, som vi fikk låne av KONE. Styret måtte velge mellom *enten* å kjøpe ny drivmodul, *eller* en full modernisering. Første alternativ fremstod som det rimeligste på kort sikt, men med flere ukjente variabler (flere andre viktige komponenter kan svikte, drivmodulen kan bli «stranded asset» fordi andre deler som holder heisen i gang, går ut av produksjon). Annet alternativ hadde en høyere pris, men ville gi oss en driftssikker heis som vi vet det kan skaffes deler til i lang tid fremover. Styret valgte modernisering, og har altså fått låne fungerende drivmodul inntil moderniseringsarbeidet tar til kort etter 17. mai. Tilbudet på modernisering lød på 812 000 kr inkl. mva. Tilbakebetaling av urettmessig fakturert strøm til garasjelagets elbil-ladeanlegg (se eget punkt) muliggjorde at Sameiet kunne dekke de første 212 000 kr av moderniseringen med tilgjengelige midler, mens de resterende 600 000 kr finansieres ved kapitalinnkalling.
- **Gjennomgang av registrering av strømforbruk i Sameiets fellesarealer**. Styret avdekket dobbeltmåling av strøm til lading av el-biler, slik at samme forbruk ble betalt både av el-ladeeiere og Sameiet. Drøyt 140 000 kr ble tilbakebetalt i november 2024 og kreditert Sameiet, fra Fortum.
- **Brannvernkontroll** ved Norsk Brannvern, i alle leiligheter som ble gjort tilgjengelig for inspeksjon. Rapport av 18.04.2024 anbefalte sterkt innhenting av en brannteknisk tilstandsanalyse. Styret innhentet etter dette tilbud på brannteknisk tilstandsanalyse fra flere rådgivende branningeniører. Det ble sluttet avtale med rimeligste tilbyder, Brannforebyggende AS. Tilstandsanalysen var klar i januar, men ikke overlevert, da konsulenten har etterlyst dokumentasjon rundt løsninger som utgjør avvik fra dagjeldende teknisk forskrift, og som han ikke kan se det er utført kompenserende tiltak for. Vi måtte vente lenge på at Norconsult skulle fremskaffe denne dokumentasjonen (bl.a. brannkonsept), og venter nå på at konsulenten skal ferdigstille rapporten. Forhåpentlig foreligger den før ny brannvernbefaring 6. mai.
- **Ny avtale om brøyting.** Det ble 10.12.24 inngått ny avtale med Frode Gran Service AS om brøyting av vår del av gårdsrommet. For inntil 10 gangers brøyting samt vårfeiing betalte vi 9 400 kr. T.o. har vi for skjøtsel av utearealer i

sommersesongen løpende avtale med SL Stenlegging. PP14 og 15 faktureres til sammen 40 394 kr inkl. mva. for denne tjenesten.
- **Reforhandle lån**. Styret er i gang med å reforhandle Sameiets lånevilkår, ev. inngå avtale med ny långiver.

Planlagte arbeider i kommende periode:

- **Forberedelse av balkongfront-arbeider**: Når reklamasjonene mot OBOS Prosjekt og Front Entreprenør er avgjort, vil styret gå i gang med å planlegge utbedring av balkongfrontene. Forberedelsene har både økonomiske og tekniske elementer.
  Økonomi: Hvis reklamasjonssakene skulle resultere i at OBOS Prosjekt og/eller Front Entreprenør erkjenner økonomisk erstatningsansvar, kan vi få utbetalt beløp som kan dekke deler av denne rest-entreprisen. I motsatt fall må vi fullfinansiere prosjektet enten ved ytterligere låneopptak, eller ved kapitalinnkalling.
  Teknikk: Årsaken til at skjoldene oppstod er antagelig at det kommer fuktighet inn mellom platene i den sandwich-konstruksjonen som frontene er laget av. Det er en fagjobb å vurdere hvilken løsning som vil gi ønsket resultat, til en fornuftig pris. Å bytte ut platene kan være én mulighet, en annen å etablere en beslagløsning som hindrer fuktinntrekk mellom eksisterende plater.
- **Utskifting av lysarmaturer i fellesarealer:** Lyspærer til lampene i fellearealene er gått ut av produksjon, og tilsvarende kan ikke skaffes i LED-utførelse. Det er snart tomt for reservelamper, og vi er nødt til å skifte armaturene.
- **Modernisering av heis:** KONE starter opp arbeidet med modernisering av heisen 2. juni. Etter planen skal heisen være i drift igjen 20. juni.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til driftskostnader

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter i sameiet består av renovasjonsgebyr, samt vann- og avløpsgebyr. Studio Pilestredet 2 Borettslag mottar fakturaen for renovasjonsgebyret og viderefakturer 40% av kostnaden til sameiet.

Renovasjonsgebyret som er kostnadsført i 2024 gjelder for 2023, da borettslaget har fakturert det etterskuddsvis. Det kom derfor ikke med på regnskapet for 2023, hvor renovasjonsgebyret ble kostnadsført til kr 0.

Faktura for vann- og avløpsgebyr mottar sameiet fra Oslo Kommune kvartalsvis i løpet av året. Det er kostnadsført på året det gjelder.

Energikostnader
Energikostnadene i 2024 var høyere enn tidligere år, og har også et avvik fra budsjettet. Det gjelder konto for fjernvarme og andre energikostnader under energi/fyring i regnskapet. Bakgrunnen for det er overgangen til Ecoguard i 2024, hvor avregningen blir ført i resultatregnskapet. Tidligere hadde sameiet avregning via Techem hvor avregningen ble ført i balansen. Det er bakgrunnen for den høye økningen i kostnadene og avvik fra budsjettet.

Avregningen blir også ført som en inntekt under innkrevde felleskostnader. Det gjelder det månedlige beløpet som er krevd inn fra eierne etter faktisk forbruk. Det er derfor en positiv økning i innkrevde felleskostnader, samt en høyere kostnad på energi/fyring. Til sammen skal dette gå i null.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 277 908.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: INZHX-N60L1-U5NGE-W1PFH-LEEN5-UJ78U

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 09:08:11 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: INZHX-N60L1-U5NGE-W1PFH-LEEN5-JJ78U

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

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

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

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

STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991 477 764, KUNDENR. 5679

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 674 459	2 115 024	2 440 000	2 634 000
Andre inntekter	3	116 966	3 884	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 791 424**	**2 118 908**	**2 440 000**	**2 634 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 998	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-78 000	-100 000	-124 000
Revisjonshonorar	6	-7 103	-10 752	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-105 459	-100 290	-106 500	-112 000
Konsulenthonorar	7	-27 175	-21 484	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-947 672	-429 076	-848 689	-1 113 000
Forsikringer		-115 850	-101 774	-112 000	-134 000
Kommunale avgifter	9	-444 274	-245 289	-477 000	-455 000
Kostnader sameie	14	-37 716	-30 359	-42 000	-42 000
Energi/fyring	10	-507 132	-133 667	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-180 316	-171 540	-180 000	-187 000
Andre driftskostnader	11	-184 346	-199 841	-214 000	-223 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 671 143**	**-1 533 069**	**-2 253 289**	**-2 564 000**
DRIFTSRESULTAT		**120 282**	**585 839**	**186 711**	**70 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 141	9 933	0	0
Finanskostnader	13	-252 773	-229 563	-246 000	-240 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-241 632**	**-219 630**	**-246 000**	**-240 000**
ÅRSRESULTAT		**-121 350**	**366 209**	**-59 289**	**-170 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-121 350	0		
Reduksjon udekket tap		0	366 209		

STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991 477 764, KUNDENR. 5679

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	62 019	57 163
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**62 020**	**57 164**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 058	6 423
Forskuddsbetalte kostnader		46 252	45 079
Andre kortsiktige fordringer	16	95 513	0
Driftskonto OBOS-banken		463 838	627 811
Sparekonto OBOS-banken		212 994	204 102
SUM OMLØPSMIDLER		**823 654**	**883 415**
SUM EIENDELER		**885 674**	**940 579**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-2 765 045	-2 643 695
SUM EGENKAPITAL		**-2 765 045**	**-2 643 695**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 104 973	3 289 847
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 104 973**	**3 289 847**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 419	51 293
Leverandørgjeld		438 577	48 123
Påløpte renter		20 750	21 347
Energiavregning		0	159 847
Annen kortsiktig gjeld		0	13 817
SUM KORTSIKTIG GJELD		**545 746**	**294 427**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**885 674**	**940 579**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	18 388	1 915

Oslo, 20.03.2025
Styret i Studio Pilestredet 1 Boligsameie

Hans-Henrik Egede-Nissen/s/ Petter Syverud/s/ Lise O. B. Svenkerud/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 145 532
Akonto energi	323 066
Kabe-tv	170 352
Månedlig energiavregning	35 509
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 674 459**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Til gode fra Fortum desember 2021 - desember 2023	108 285
Nøkler	1 500
Garasjelag AS Pilestredet - Telia 2023 og 2024	7 181
SUM ANDRE INNTEKTER	**116 966**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 103.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 175
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 175**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør, Kone AS - vedlikehold heis	-243 600
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-243 600**
Drift/vedlikehold bygninger	-44 596
Drift/vedlikehold VVS	-178 772
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 200
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-57 630
Drift/vedlikehold heisanlegg	-157 104
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-138 200
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 275
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 295
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-947 672**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-277 054
Renovasjonsavgift	-167 220
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-444 274**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-83 460
Fjernvarme	-402 819
Andre fyringskostnader	-20 853
SUM ENERGI / FYRING	**-507 132**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-68 060
Renhold ved firmaer	-108 479
Andre fremmede tjenester	-1 699
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 010
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-184 346**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 828
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	398
Andre renteinntekter	916
SUM FINANSINNTEKTER	**11 141**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-252 553
Renter på leverandørgjeld	-220
SUM FINANSKOSTNADER	**-252 773**

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Pilestredet park økodrift som utgjør kr 961 315.
Selskapets andel i Pilestredet park økodrift vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene i Pilestredet park økodrift er inntatt i resultatregnskapet "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Terrassemøbler		
Kostpris	21 406	
Avskrevet tidligere	-21 405	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	9 645
Avsetning avregning fjernvarme november og desember 2024	85 868
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**95 513**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,89 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	710 153	
Nedbetalt i år	184 874	
		-3 104 973
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 104 973**

5679 Studio Pilestredet 1 Boligsameie
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Hans-Henrik Egede-Nissen …….. Adresse Pilestredet park 14, 0176 Oslo ….
E-postadresse hanshenrike@gmail.com ...

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Lise O. Berger Svenkerud …….. Adresse Vestsideveien 1630, 2435 Braskereidfoss
E-postadresse liseoleane@gmail.com …..

Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Marija Jovanovic …….. Adresse Pilestredet park 14, 0176 Oslo ……..
E-postadresse marija.yoo@gmail.com …..

Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ole Kristian Halvorsen …….. Adresse Øvre Smedstadvei 52, 0378 Oslo
   E-postadresse ole.halvorsen@elkas.no ….
2. Navn: Torgeir Strøm …….. Adresse Pilestredet park 14, 0176 Oslo ……..
   E-postadresse tor-str@online.no ……...
3. Navn:…….. Adresse……...
   E-postadresse……...
4. Navn:…….. Adresse……...
   E-postadresse……...

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Karin Tina Collett …….. Adresse MIdtstugrenda 77, 0787 Oslo …..
E-postadresse colettkarin@gmail.com ……..

Navn: Roar Vigdal …….. Adresse Pilestredet park 14, 0176 Oslo ……..
E-postadresse roar.vigdal@gmail.com ……..

Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

F. Andre utvalg

Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……...

E. Andre utvalg

Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……..]

Dato…… I valgkomiteen for **Studio Pilestredet 1 Boligsameie**

Karin Tina Collett /s/ ……..

……..

Roar Vigdal /s/ ……..

……..

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 5679 **Selskapsnavn:** STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE
HUSORDENSREGLER

Tilpasset og vedtatt på sameiermøte 22.08.2006.
Endret på Sameiermøte 07.05.2025.

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL

Husordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvilken utfoldelse vi selv kan tillate oss, og i hvilke tilfeller vi kan påtale andre beboere for deres handlinger.

3. BRUK AV EIERSEKSJON

Generelt gjelder for alle sameiere og beboere at de ikke skal bruke sin seksjon eller ferdes på en måte som er til sjenanse for andre beboere i sameiet eller våre omgivelser.

Det skal være ro i boligsameiet i tidsrommet kl 2300 – 0700. Innredningsarbeider som forårsaker støy bør unngås i samme tidsrom eller på søn- og helligdager. Ved større selskapeligheter, eller ved oppussingsarbeider som medfører mye lyd som kan gå i bygningen, skal naboer varsles.

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund og katt skal alltid føres i bånd på sameiets område. Støy og lukt som følge av husdyrhold vil påtales dersom det er til sjenanse for naboer.

Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, sengetøy og lignende på balkonger eller gjennom vinduer, da dette vil være til sjenanse for naboer.

4. UTLEIE AV EGEN SEKSJON

Styret og forretningsfører skal ha kopi av alle leieavtaler. Utleier er forpliktet til å oppgi alle kontraktsdetaljer om leietakerne. Ved eventuell brann eller vannlekkasje er det avgjørende å vite hvem som bor i de enkelte eierseksjonene.

Sameiets forretningsfører er **OBOS Eiendomsforvaltning**, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 Oslo. Husk å merke alle forsendelser med sameiets nr. (5679).

5. BRUK AV BALKONGER OG TERRASSER

Balkonger, terrasser og markterrassene er per definisjon en del av fellearealene, men hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til sin avtalte del.

Blomster på balkonger og terrasser bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl for de som bor under. Mating av småfugler må skje med omtanke. Meiseboller, matkopper og julenek på egen balkong eller terrasse må ikke plasseres slik at avfall faller ut og ned

på terrassen under. På markterrassene bør en unngå å sette ut fuglemat, da dette kan bidra til økte rotteproblemer for sameiet og boligområdet.

Skrot, pappesker, utrangerte møbler, sykler og lignende bør ikke oppbevares på balkongene. Husk at balkongene er vårt "ansikt" overfor naboer.

Private markterrasser disponeres kun av den respektive sameier i første etasje. Det er ikke anledning for andre å passere gjennom markterrassene for å gå rundt huset eller for å nå en annens markterrasse. Brukere av markterrassene bør unngå å gå rett inn på markterrassen utenfra dersom dette er til skade for beplantning i fellesarealene.

Hvis man har selskap eller fest, skal dette flyttes inn i leiligheten etter kl 2300, og verandadør og vinduer skal holdes lukket.

Fester- og selskapeligheter som berører takterrasse eller utvendige fellesarealer skal varsles på forhånd, og skal opphøre senest kl 2300. Takterrasse/uteareal skal ryddes umiddelbart etter bruk.

Det er ikke tillatt å kaste sneiper, ølkorker o.a. fra balkonger og terrasser av hensyn til andre beboere og fordi det vil kunne medføre brannfare dersom sigarettavfall skulle treffe tredekke på terrasser eller sedumdekke på tak.

6. HOVEDINNGANGER, TRAPPER OG GANGER

Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Fellesarealer og garasje skal alltid holdes stengt og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er sameierens ansvar å holde kontroll med at ingen uvedkommende kommer inn i bygget.

Barnevogn, rullator og rullestol er tillatt oppbevart utenfor inngangsdøren i felles gang, forutsatt at de ikke er til hinder for allmenn ferdsel. Forøvrig kan barnevogner, rullestoler og rullatorer oppbevares i rom ved postkassene i 1. etg. Det er ikke tillatt å plassere eller henge opp møbler, klær, skotøy, sykler, sportutstyr eller andre private artikler i felles gangområder. Private artikler som er hensatt eller hengt opp i felles gangområder vil bli fjernet og avhendet uten kompensasjon. Eventuell utsmykning av fellesarealene fastsettes for sameiet i fellesskap.

7. FASADE

Det er ikke tillatt å bore hull i byggets murfasade for å henge opp blomsterurner eller annen utsmykning da murpussen er svært tynn og lett vil kunne sprekke. Sprekker i murfasaden vil kunne medføre fuktskader og påføre sameiet betydelige reparasjonsomkostninger.

Type og mønster/farge på markiser, utvendige persienner og utelamper er fastsatt for sameiet som helhet gjennom styrevedtak. Andre typer kan ikke settes opp med mindre de er godkjent av styret eller sameiermøtet.

Det er ikke anledning til på egen hånd å male rekkverk, vindusrammer, vegg eller tak på terrasse/balkonger i avvikende farger eller dekke til rekkverk med duk. Skjerming av balkonger kan oppnås ved plassering av planter i krukker/urner.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet har avtale med CanalDigital om kjøp av deres grunnpakke. Alle beboere har tilgang til grunnpakken, betalt gjennom felleskostnadene. Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrasse, balkong eller vegg er ikke tillatt.

9. GRILLING

Elektrisk- og gassgrill kan brukes når røyk og matos ikke er til sjenanse for andre. Kullgrill er ikke tillatt brukt p.g.a. lang oppvarming/nedkjøling, os, røyk og brannfare.

10. BOD

Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller noe som avgir lukt i boden. Eierne frarådes sterkt å oppbevare verdigjenstander (inkl nøkler til leiligheten) i bodene. Husk at bodene er spesielt utsatt for innbrudd. Dører til bodrom skal alltid være lukket og låst.

Det er ikke tillatt å ta materialer inn i bygget som kan tenkes å være veggdyrbefengt eller soppbefengt. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.

11. AVFALLSHÅNDTERING

Pilestredet Park er et byøkologisk område hvor det er lagt sterke føringer i.f.t. miljø og avfallshåndtering. Alle beboere i sameiet plikter å kildesortere avfall og benytte avfallsrom og returordninger slik det er lagt til rette for. Det vises til bestemmelser for avfallsorting som er distribuert av Statsbygg og som skal videreføres av Pilestredet Park Økodrift (PPØ).

Det er etablert et felles avfallsrom for Pilestredet Park 14, 15 og 16, på nedsiden av Øyeklinikken mot Frimanns gate. Selv om avfallsrommet ikke er i umiddelbar nærhet, er det ikke anledning til å sette søppel midlertidig i gangarealer i påvente av transport til avfallsrom, da dette er sjenerende for andre beboere. Beboere i 1. etasje bør unngå å sette poser med søppel eller matavfall på terrasseområdet, da det vil bidra til å øke rotteproblemet for sameiet og boligområdet.

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

12. SYKKELPARKERING OG UTOMHUSAREALER

Det er etablert felles sykkelparkering for beboere i Pilestredet Park 14, 15 og 16, på nedsiden av Øyeklinikken mot Frimanns gate. Gjesteparkering etableres utenfor Pilestredet Park 14 og 16. Sykler skal parkeres på område avsatt for sykkelparkering.

Det er ikke adgang til å ferdes med bil i på gangveier i Pilestredet Park, unntatt etter spesiell tillatelse. Det er heller ikke tillatt å parkere biler eller motorsykler utenfor bygget.

Sykler som er hensatt utenfor område fastsatt til sykkelparkering eller parkerte biler eller motorsykler vil bli fjernet uten varsel.

13. LADING

Litiumbaterier, spesielt i elsparkesykler, er forbundet med betydelig brannrisiko. Når slike batterier tar fyr er det svært vanskelig å slukke. Elsykkel- og elsparkesykkelbatterier skal lades utendørs, f.eks. på balkong/veranda/terrasse, under jevnlig tilsyn og kun på dagtid. Elsparkesykkelbatterier skal også oppbevares utendørs. Batterier fra vanlige elsykler kan tas inn etter ladning, såfremt de oppbevares i rom med røykvarsler, tilgang på avkjølende slokkemiddel og på ubrennbart underlag. Hold god avstand mellom batteriet og annet brennbart materiale.

Før man lader, skal man se eter synlige tegn til skader på ladeenhet, batteri og kontaktpunkter, og ved mistanke om feil skal lading unngås før utstyret er sjekket av leverandør/forhandler. Både batteri og lader er tryggest når de er hele, rene og tørre.

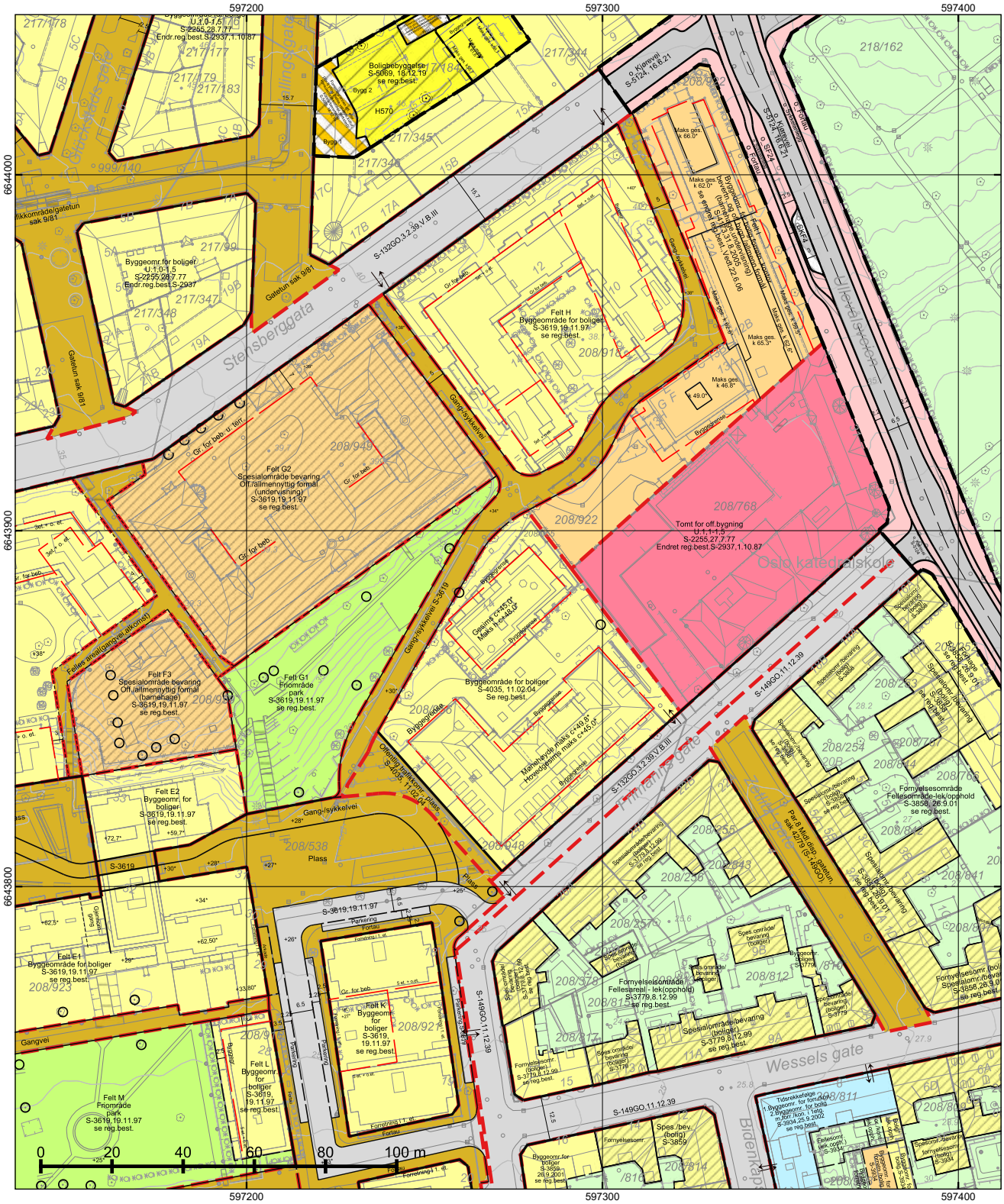
Bruk original batterilader direkte i stikkontakt. Skjøteledning eller sammenkoblinger skal ikke benyttes. Lader og batteri skal ikke tildekkes under lading.

Om man oppdager unormale lyder, lukt, røyk eller varme, avbrytes lading og man trekker ladekabelens støpsel ut av stikkontakten umiddelbart.

En brann i batteriet kan holdes i sjakk ved å tilføre vann for å kjøle det ned.

Varsle de som kan bli berørt i bygget, og eventuelle naboer.

VED BRANN, RING 110.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

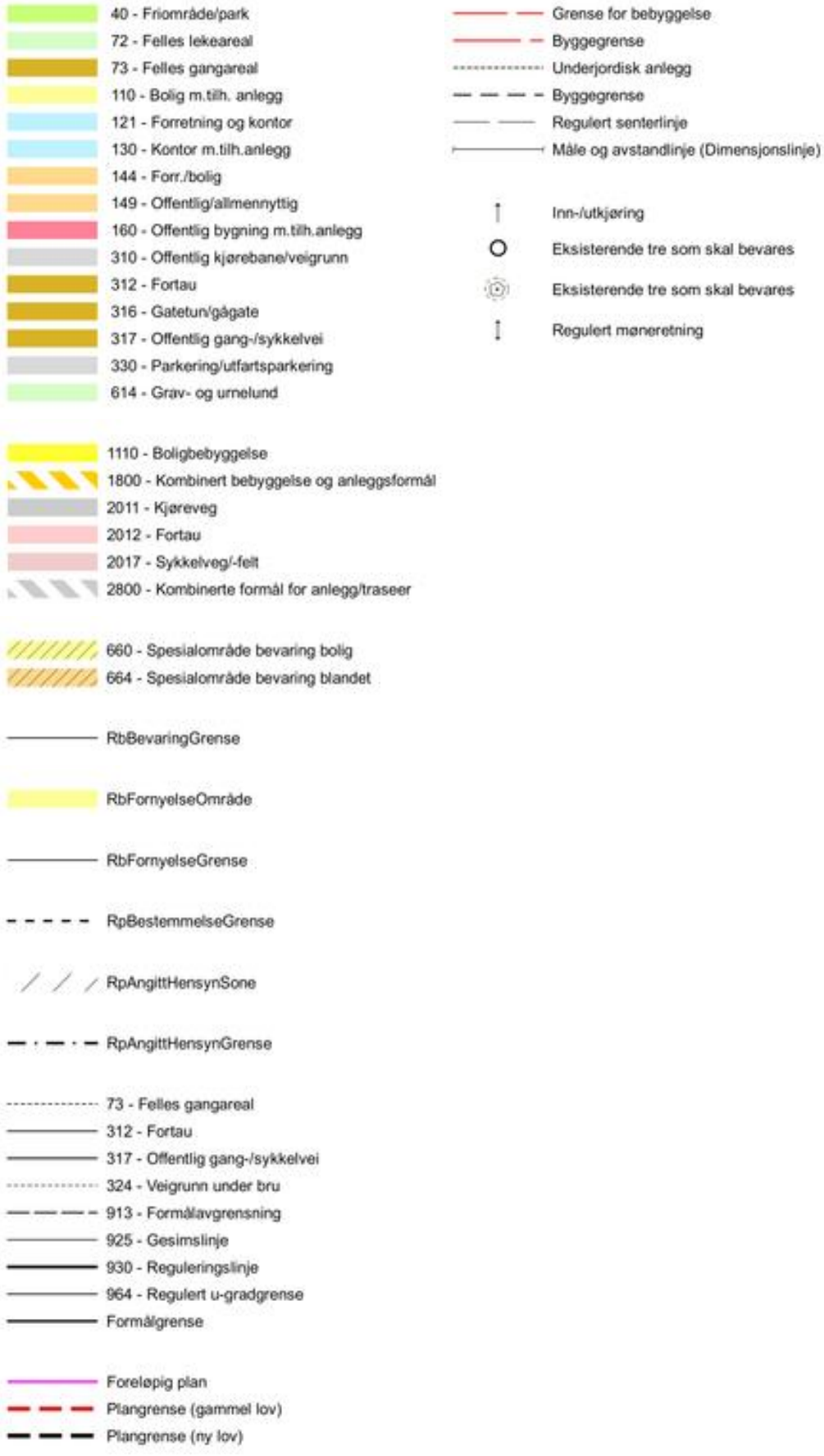
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

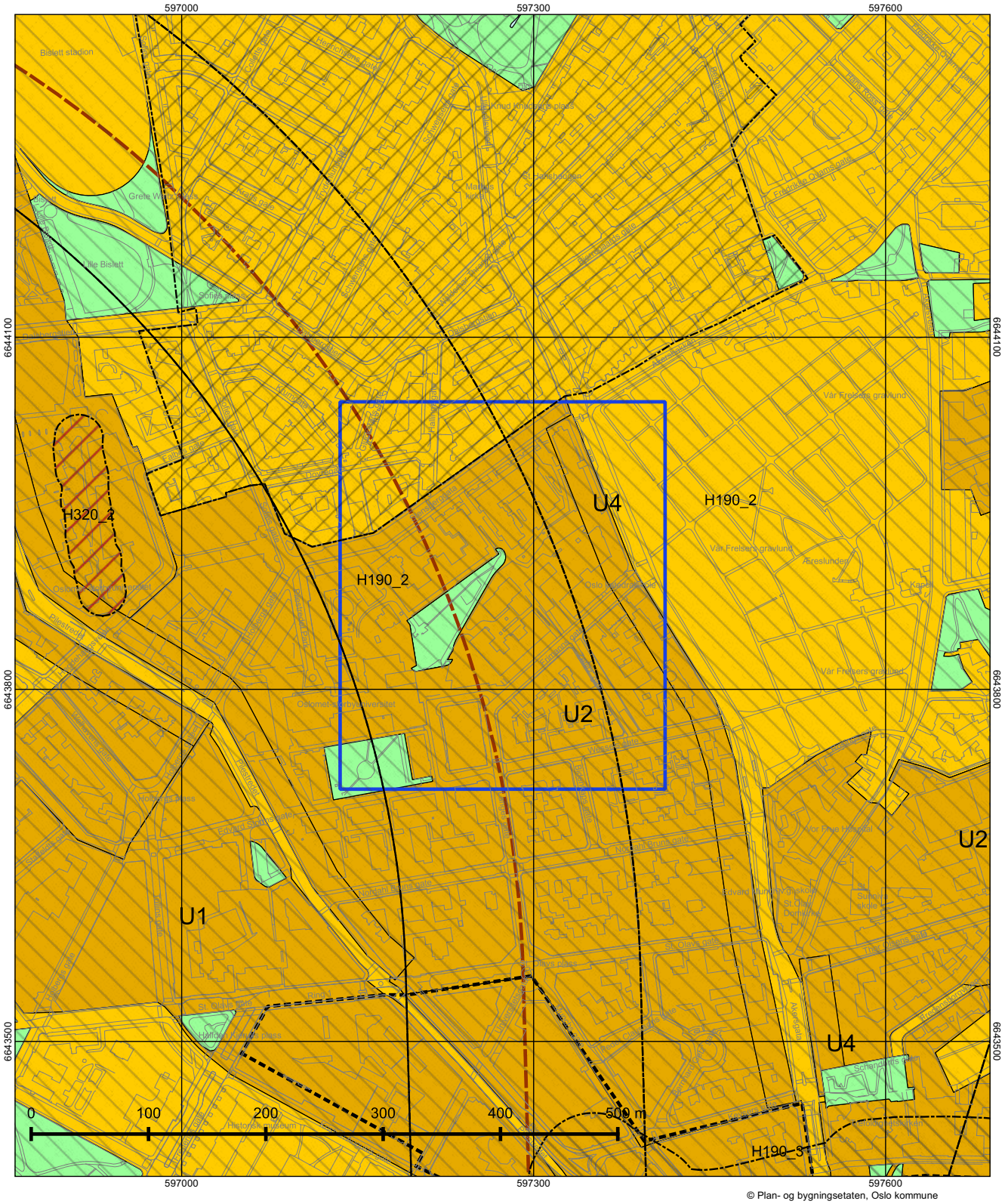
PlottID/Best.nr: 151442/ 86524665
Deres ref.:
Adresse: Pilestredet Park 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/955

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151442/86524665
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

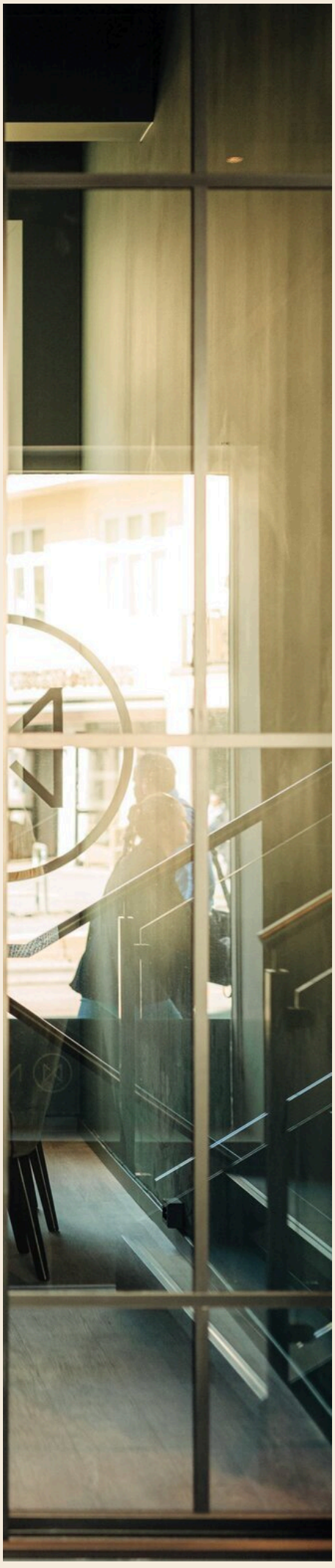
For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

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

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

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 Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand 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.

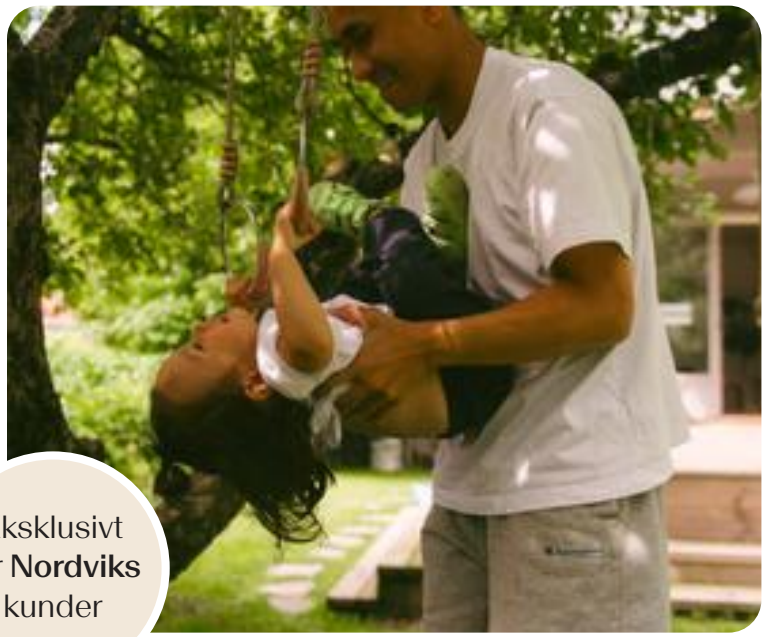


Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0001/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet Park 14 0176 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 955, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Aksel Bredesen
Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Nordstrand AS
a.bredesen@nordvikbolig.no
468 89 847



Kristoffer J.S Johannessen
Eiendomsmegler
Meglerhuset Nordstrand AS
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617

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