PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

# PILESTREDET PARK 19

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

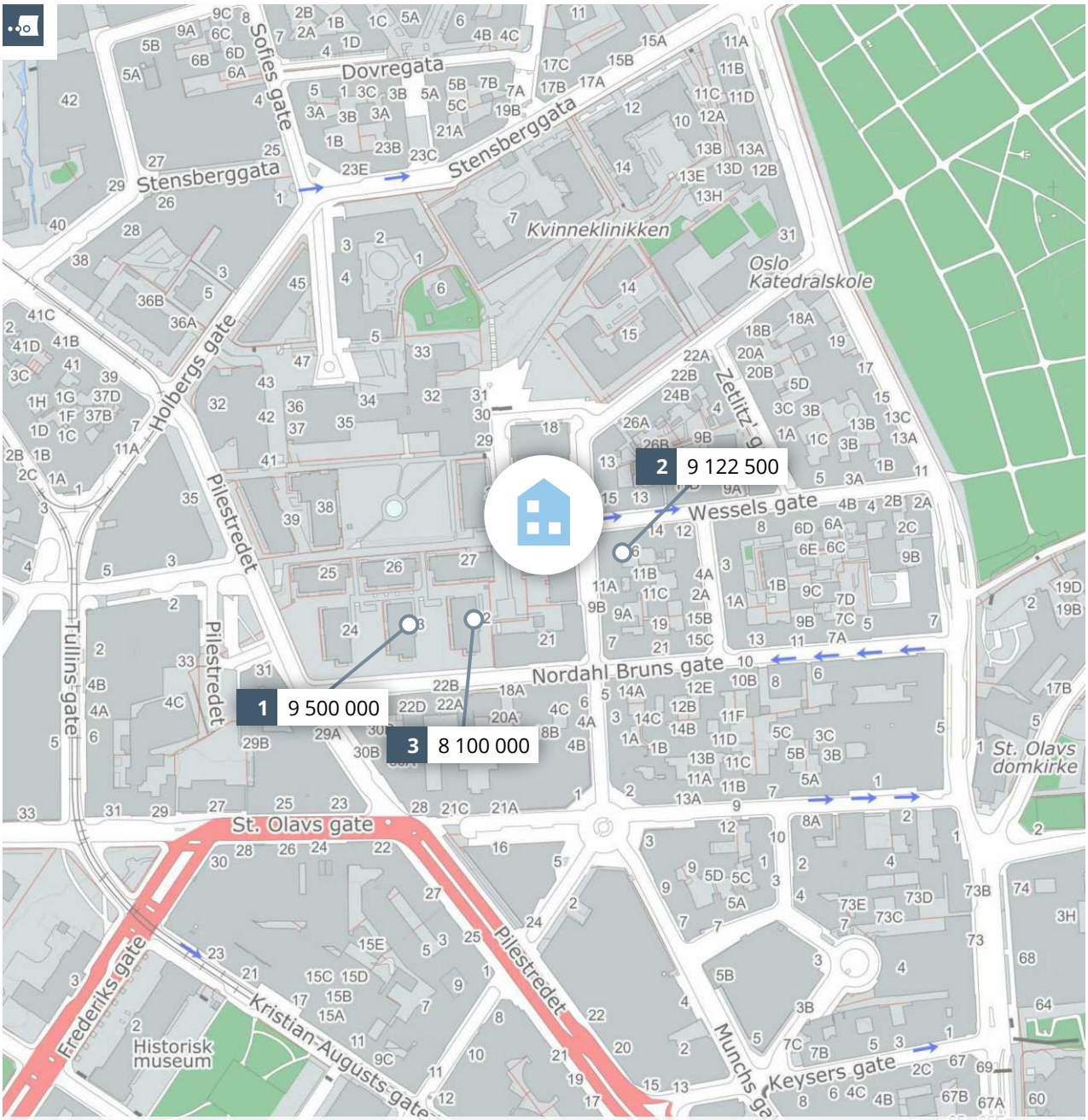
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering
# PILESTREDET PARK 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 26.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Isabel Limi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Pilestredet park 19, 0176 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 208 BNR 921 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 12

Verdivurdert til

# 8 000 000

| 0 | 8 000 000 | 114 286 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 70 m² | 4 m² | - m² | 14 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2007 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 723 |
| Formue | 22 307 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Pilestredet park 23 | | | | 23.01.2026 | 9 750 000 | **9 500 000** | 0 | 9 500 000 | **125 000** |
| | 76 m² | 2003 | 3. etg | 2 sov | | | | | | |
| 2 | Wessels gate 16 | | | | 27.01.2026 | 8 950 000 | **9 122 500** | 0 | 9 122 500 | **118 474** |
| | 77 m² | 1997 | 4. etg | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Pilestredet park 22 | | | | 25.02.2026 | 7 650 000 | **8 100 000** | 0 | 8 100 000 | **128 571** |
| | 63 m² | 2003 | 2. etg | 2 sov | | | | | | |

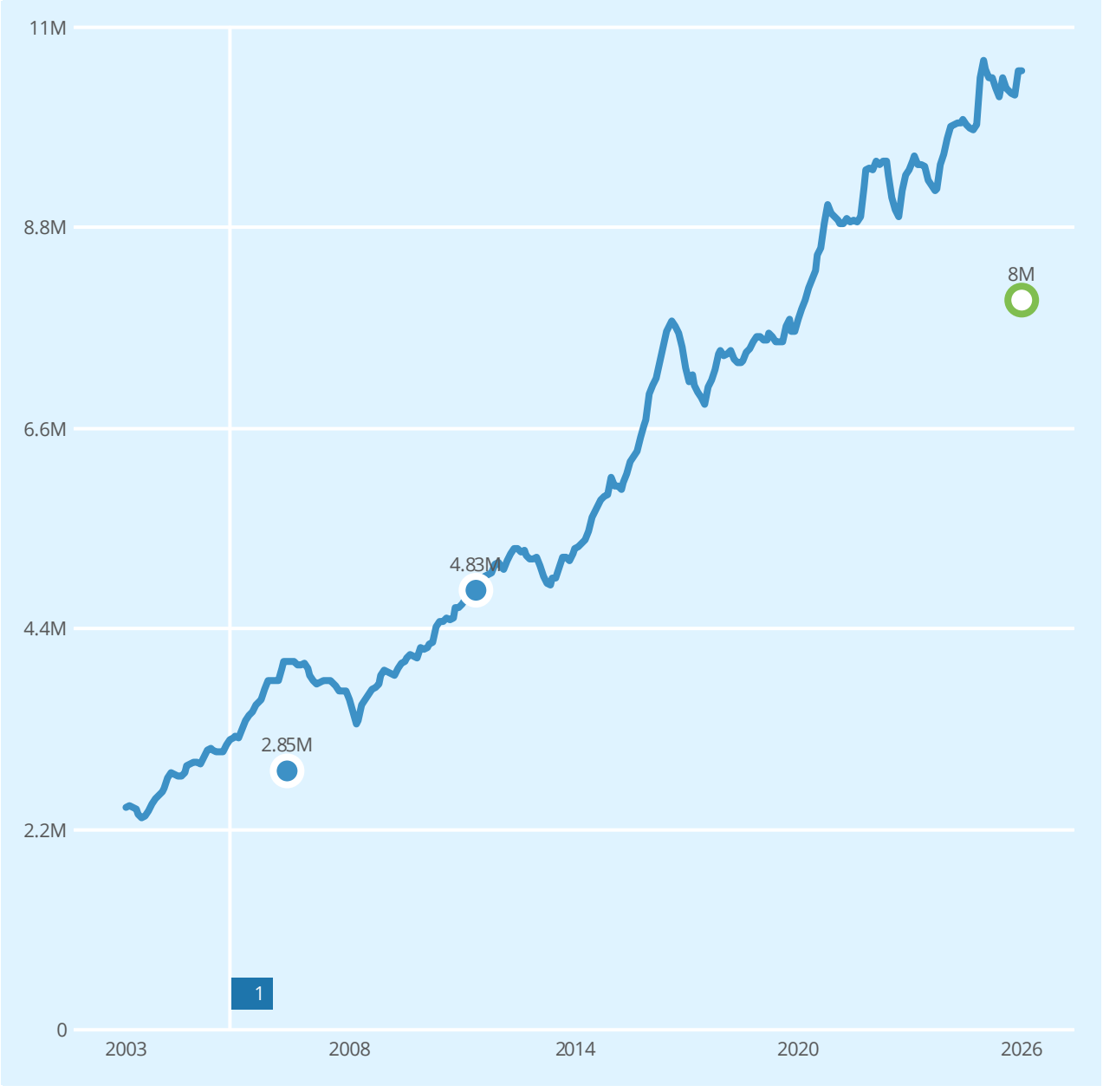
Lys og moderne hjørneleilighet i populære Pilestredet Park. Leiligheten har en gjennomgående god standard, 2,51 m under taket, store vinduer og 14 kvm veranda. Garasjeplass med heisadkomst.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

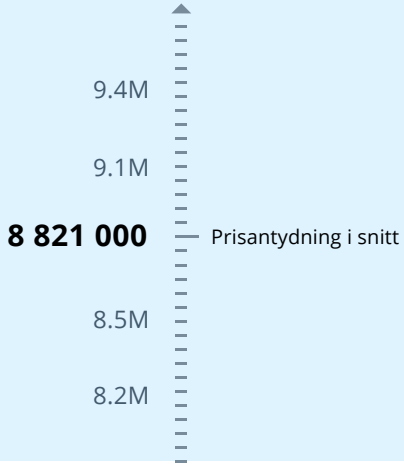
1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.01.2012 | 24.01.2012 | 08.08.2012 | 3 990 000 | 4 825 000 | - | 4 825 000 | 2 |
| 22.03.2007 | | 22.03.2007 | - | 2 850 000 | - | 2 850 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på tilsvarende salg og eiendommens standard er denne prisen alt for høy

## Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 12 grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

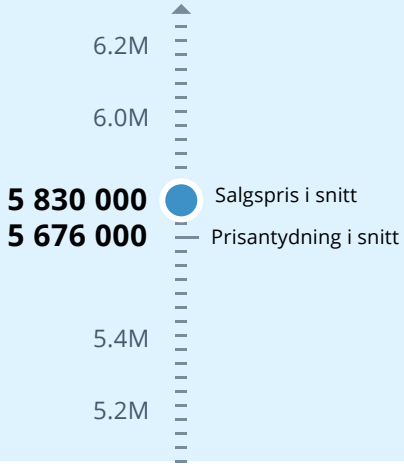



Annonsene har i snitt ligget ute i

86
dager

## Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 12 grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

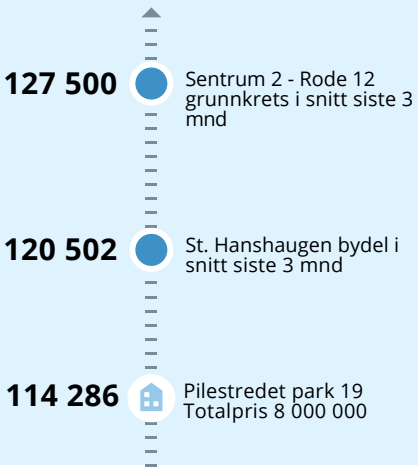



Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 2.9% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Aksept |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 92260049 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Gisle Digernes | Anna Staub |

| Gateadresse |
| --- |
| Pilestredet Park 19 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0176 |

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Einar Voldene

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.:

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260049

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Felles rehab av fasade 2025

Arbeid utført av: I regi av sameiet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260049

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260049

## Tilleggskommentar

Nytt svarapparat til porttelefon installert i 2025 av Porttelefonsystemer.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260049

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Gisle Digernes | dede1b4bf65bd58f6cc84 2b988c6074526e9307e | 06.02.2026 13:48:12 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Anna Staub | 973647ab1f4e1998d3baf4 15ca89abfdf89b9794 | 08.02.2026 21:46:11 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 92260049


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# Tilstandsrapport

Pilestredet Park 19, 0176 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 921, snr. 12

**Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 70 m²**

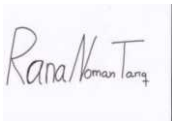


**Befaringsdato:** 13.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18818-2284 **Referansenummer:** EE8061

**Foretak:** Rana Taksering AS

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.

**Rapportansvarlig**



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823

# 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

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av entré, bod, bad, stue/kjøkken og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra selger er følgende arbeider utført i boligen:

2026:
• Byttet dimmeaktuator på soverom samt ny dimmer av type Plejd
• Servant med blandebatteri på badet ble skiftet ut

2025:
• Fasade rehabilitering i regi av sameiet

2009:
• Det ble lagt nye gulv- og veggfliser på de opprinnelige flisene (flis på flis), og innredningen ble skiftet ut på badet

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

### Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med fasadeplater, trepanel, store glasspartier, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktselskap fra heiskupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør. Balkong på ca. 14 kvm med adkomst fra stue/kjøkken som er orientert mot nord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. T- profilhimling i bod. Hvite glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant nedfelt i benkeplate med skapinnredning, speil og opplegg for vaskemaskin. Hjelpe- og hovedsluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning type Norema med hvite glatte fronter i høyglans, benkeplater i laminat, underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og stål. Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet. Boligen er oppvarmet med radiatorer, samt varmekabler i bad. Automatsikringer i sikringsskap plassert i bod. Innfelte lys i himling i entre og bad. Lyskasser med innfelte lys i stue/kjøkken. Boligen har innlagt sentralstøvsuger. Dørcalling med monitor. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Pileparken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991 199 918. Sameiet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har følgende adresse: Pilestredet Park 18-10. hvorav 94 boligseksjoner og to er næringsseksjoner. Tomten er på 1736,8 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 208-921.

### Arealer Gå til side

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

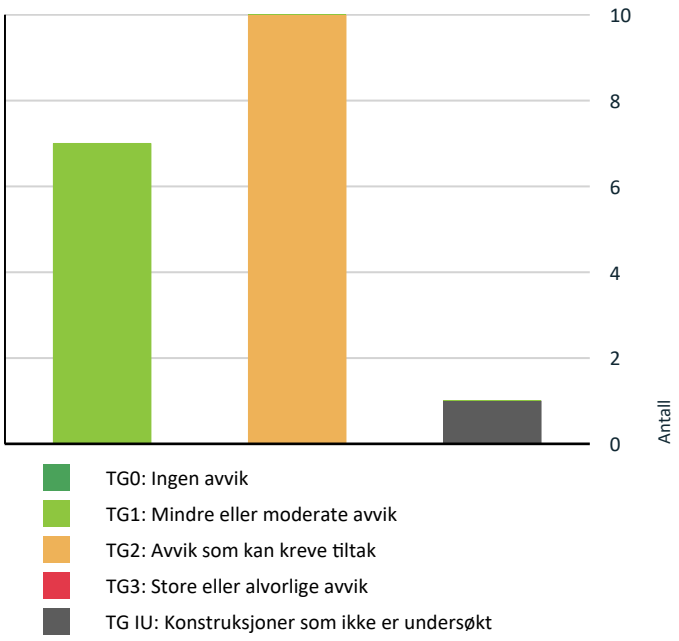
**Leilighet**

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

Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**
2007

**Kommentar**
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

### TG 1 Dører

Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør fra byggeperioden.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 14 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot nord.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Balkong med værslitte overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. T- profilhimling i bod.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert generelt høy alder og tydelig bruksslitasje på flere innvendige overflater. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.
Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca. 2 M.

### TG 2 Innvendige dører

Hvite glatte innvendige dører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Eldre dører fra byggeperioden, noe som innebærer at de har oppnådd en betydelig alder og viser tegn til normal bruksslitasje. Dørene fremstår som funksjonelle, men enkelte kan ha redusert estetisk og teknisk standard som følge av tidens påvirkning.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant nedfelt i benkeplate med skapinnredning, speil og opplegg for vaskemaskin. Hjelpe- og hovedsluk i plastkonstruksjon. Baderommet består av en prefabrikkert baderomsmodul fra byggeperioden. I 2009 ble det lagt nye gulv- og veggfliser på de opprinnelige flisene (flis på flis), og innredningen ble skiftet ut. Servant med blandebatteri ble skiftet ut i 2026. Baderommets konstruksjon fremstår som eldre med begrenset gjenværende teknisk levetid. Renovering må påregnes, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Veggfliser fra 2009 med bruksslitasje. Veggflisene er montert på opprinnelige veggfliser (flis på flis). Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lokal utskifting av fuger må påregnes.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Utenfor dusj: Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Dusj: Det er målt ca. 34 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Gulvfliser med bruksslitasje og med bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Gulvflisene er montert på opprinnelige gulvfliser (flis på flis). Det ble registrert enkelte dype og utette fuger. Baderomsgulv er hevet i forhold til resten av boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning. Lokal utskifting av fuger må påregnes.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Hjelpe- og hovedsluk i plastkonstruksjon.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant nedfelt i benkeplate med skapinnredning, speil og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Benkeplate med svelling.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

## 3. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

# Tilstandsrapport




Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Norema fra byggeperioden med hvite glatte fronter i høyglans, benkeplater i laminat, underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Innredning med bruksslitasje og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Svelling på plate under kjøl/frys.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. På bakgrunn av de funksjonelle manglene og observerte avvik må utbedring eller utskiftning av kjøkkenet påregnes over tid.






Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Balansert.

# Tilstandsrapport



Kontroll av avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør i rør anlegg.

**Vurdering av avvik:**
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det ble registrert fuktskjolder i samlestokken i baderomshimlingen. Basert på dagens observasjoner vurderes forholdet ikke som en pågående lekkasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet.
Merknad: Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter enn de som gjelder i dag. Dagens krav til luftutskiftning og inneklima er normalt strengere.

### TG 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiatorer.

**Vurdering av avvik:**
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Eldre radiatorer fra byggeperioden. Anlegg fra byggeperioden som er plassert i bod. Det ble oberservert gjennomstrømningsmålere med misfarging. Undertegnede har hovedsakelig ikke spisskompetanse for kontroll på varmeanlegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert rørlegger for vurdering av gjenværende levetid på anlegget og tilhørende komponenter.

### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

Automatsikringer i sikringsskap plassert i bod. Varmekabler i bad. Innfelte lys i himling i entre og bad. Lyskasser med innfelte lys i stue/kjøkken. Boligen har innlagt sentralstøvsuger. Dørcalling med monitor.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Dette er ukjent for selger.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Dette er ukjent for selger.**

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

   **Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.**

5. 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?
   **Dette er ukjent for selger.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.**

**Generell kommentar**

Boligen har innlagt sentralstøvsuger som ikke ble funksjons testet av undertegnede. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

# Tilstandsrapport




Automatsikringer i sikringsskap plassert i bod.



Dørcalling med monitor.

# 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

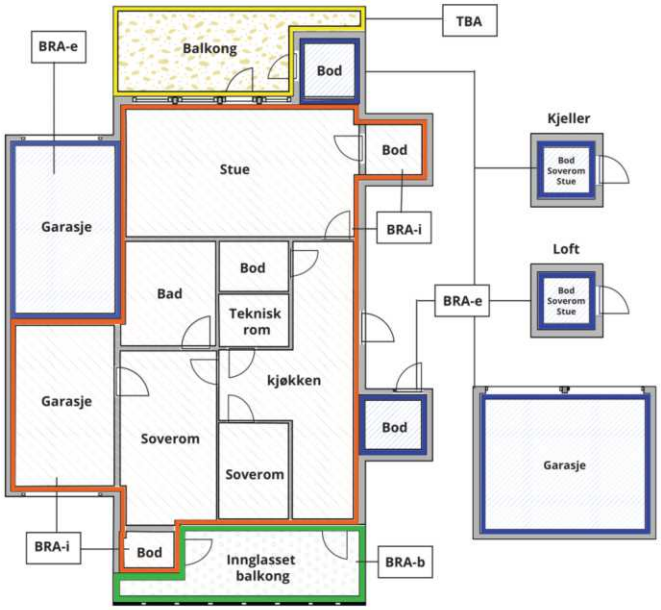
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. etasje | 70 | | | 70 | 14 |
| Garasjeplan | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **70** | **4** | | | **14** |
| **SUM BRA** | **74** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Entré, bad, stue/kjøkken, bod, soverom, soverom 2 | | |
| Garasjeplan | | Bod | |

**Kommentar**

Takhøyden varierer fra ca. 2,16 - 2,51 M.

Fellesareal:
Bod i garasjeplan på ca. 4 kvm, merket "4". Boden er plassert i bakkant av biloppstillingsplass. Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 67 | 3 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.2.2026 | Rana Noman Tariq | Takstingeniør |
| | Gisle Digernes | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 208 | 921 | | 12 | 1736.8 m² | Ifølge opplysninger hentet fra Ambita. | Eiet |

**Adresse**
Pilestredet Park 19

**Hjemmelshaver**
Voldene Einar

**Kommentar**

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Pileparken Boligsameie | 70 / 6904 | OBOS Eiendomsforvaltning AS. | 991199918 |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i Pilestredet Park, i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av nyere blokkbebyggelse samt bygårder fra århundreskiftet i kvartalsstruktur. Adkomst til boligen skjer via felles oppgang med heis. Det er kort vei til Oslo sentrum og byens fasiliteter, med caféer, restauranter og butikker i umiddelbar nærhet. Det finnes barnehager og skoler på alle trinn i nærområdet. Offentlig kommunikasjon er godt utbygd, med buss- og trikkeforbindelser i nærheten. Det er også kort vei til Slottsparken, Stensparken og St. Hanshaugen park, som tilbyr gode rekreasjonsområder.

### Adkomstvei

Via fellesarealer.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

### Regulering

Regulert.

### Om tomten

Pileparken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991 199 918. Sameiet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har følgende adresse: Pilestredet Park 18-10. hvorav 94 boligseksjoner og to er næringsseksjoner. Tomten er på 1736,8 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 208-921.

### Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden https://vibbo.no/pileparken/om hvor generell informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

### Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med fasadeplater, trepanel, store glasspartier, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktselskap fra heiskupe.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige Forsikring. | 78995437. | | | |

### Kommentar

Felles polise i sameiet. Det betyr at den enkelte seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Signert 08.02.2026. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. | Gjennomgått | | Ja |
| Selger | | Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av selger. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.02.2026 | |
| 2 | 25.02.2026 | |
| 3 | 26.02.2026 | |

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 brannteknisk 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.

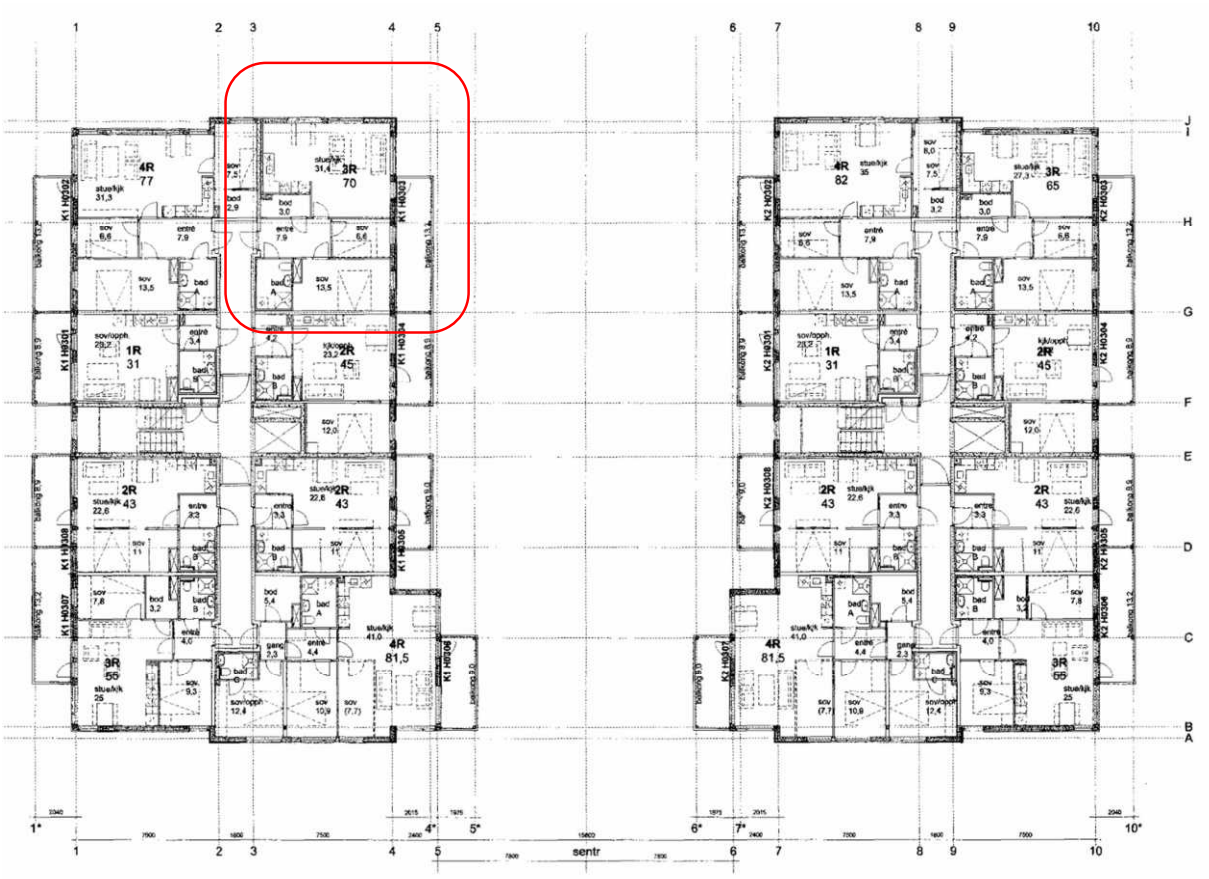
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og 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 er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.




| INDEX | DATO | SIGN. | KONTR. | TEKST |
|---|---|---|---|---|
| B 01 | 13.01.06 | EH | ED | Apudlert iht. detaljprosjektering. |

# PILESTREDET PARK

TILTAKSHAVER:
SKANSKA Skanska Bolig AS
GRENSEVN.107, PB 274, 0103 OSLO NORGE
TLF: 22 03 04 50 FAX: 22 03 04 92

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

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

PROSJEKTERENDE:
ARKITEKTGRUPPEN
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
DRAMMENSVN. 145 PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgate 11 0157 Oslo Tlf: 22 31 34 70 Fax: 22 31 34 71

Felt K
Plan 3

| MÅLESTOKK | TEGN. FASESTATUS |
|---|---|
| 1:200 | Endret rammetillatelse |

| PROSJ. | DATO | TEGN. NR. | INDEX |
|---|---|---|---|
| ARK | 01.11.04 | AK 01 230 | B 01 |

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Albin Littorin-Sandbu
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: albin.littorin.sandbu@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260049 . Vår ref.: 0648-1-12 Dato: 02.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Pileparken Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 991199918 |
| Seksjonseier: | Voldene (bo), Einar |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 12 |
| Adresse: | Pilestredet Park 19, 0176 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 12 |
| Gnr. | 208 |
| Bnr. | 921 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78995437.
- 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.

Styret: Kontakt på Vibbo Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: Ingen ny økning. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Kraftleveranse: Entelios. Energiavregning: Ja. Techem er leverandør av avregningen som kommer □n gang årlig. Tilgodebeløp/etterslep trekkes ifra/føres på felleskostnadene. Ved eierskifter skal det fylles ut et eierskjema som hentes fra Techem sine hjemmesider på Techem.no. Ta kontakt med Techem på e-post: kundeservice@techem.no eller tlf.: 22 02 14 59 (man-fre 09-14), ved spørsmål. IN-ordning: Ja. Se årsrapporten for mer informasjon. Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november. TV- og Internett: OBOS OpenNet. Ved spørsmål, kan det tas kontakt med styret. Drift- og vedlikehold: Se årsrapport i innkalling til årsmøtet. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret. Faktura sendes beboer. Vaktmester: Coor Eiendomsdrift AS. Kontakt styret for mer informasjon. Garasje/Parkering: Ja, i Parkens Garasjesameie. Enkelte eiere i s. 634 og 648 har kjøpt garasjeplass i s. 5695 Parkens Garasjesameie (gjelder plassene 31001-31039). Garasjeplasser med boder i bakkant, skal ikke omsettes uavhengig av leiligheten plassen var knyttet til. Fremgår av garasjesameiets vedtekter. I forbindelse med eierskifter i s. 634 og s. 648, må megler gjøres oppmerksom på at eierskifter av ideelle andeler i Parkens Garasjesameie må tinglyses separat dersom megler har en garasjeplass (ideell 14/2100 del av gnr 508, bnr 13, Oslo). Eierskifte skal sendes separat til eierskifte@obos.no. Påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører iht. gjeldende prisliste. Elbillading: Ja. Det er tilrettelagt for opprettelse av lading av el- og hybridbiler for samtlige p-plasser. Mer informasjon på www.parkhuset.no/parkens-garasjesameie/ Fellesskapet mellom Ballparken Borettslag og Pileparken Boligsameie: Pileparken Boligsameie består av 96 seksjoner. Seksjonsnr. 1 og 48, er næringsseksjoner. 50 seksjoner (fra. seksjonsnr. 46 til 96, unntatt 48) i Pilestredet Park 18, er organisert som et borettslag i Ballparken Borettslag. De resterende er eierseksjoner i Pileparken Boligsameie. Avdelingsregnskap: Boligsameiet har etablert avdelingsregnskap, for å skille kostnader mellom bolig- og næringsseksjonene. Dette følger i årsrapporten, i innkallingen til årsmøtene.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 722,75,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Akonto oppvarming | 555,00 | |
| Internett | 173,75 | |
| Felleskostnader | 3 994,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 626,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 64,- |
| Annen formue: | 22 307,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**
Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarsen pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 58.

**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/Håkon Rannug Engebrethsen, e-post: pileparken@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 648

PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i PILEPARKEN 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:**

6. mai 2025 kl. 19:00, Hotell Scandic, St. Olavs Plass.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til 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.

FORRETNINGSORDEN FOR ÅRSMØTET

- Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter.
- Alle benkeforslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer. Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 5 minutter.
- Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 3 minutter for første innlegg og 2 minutter for de øvrige.
- Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
- Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
- Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.
- Årsmøte vil vare i maksimum 2 timer og avsluttes senest kl. 21:00. Hvis det foreligger saker man ikke rekker å gjennomgå, vil det kalles inn til et ekstraordinært møte.

**Saker til behandling**

1. Forretningsorden for årsmøtet
2. Konstituering: Valg av møteleder
3. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Forslag A: Endring av innkjøring til garasjen
9. Forslag B: Overvåkningskamera i søppelrommet
10. Forslag C: Maling av hovedinngang og plassering av nye postkasse i Pilestredet park 19

11. Forslag D: Endring i vedtektene til Parkens Garasjesameie

12. Valg av tillitsvalgte

13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
**Styret i PILEPARKEN BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Forretningsorden for årsmøtet

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsmøte godkjenner Forretningsordenen.

---

Sak 2

## Konstituering: Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver Obos Eiendomsforvaltning) er valgt som møteleder.

---

Sak 3

## Konstituering: 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 4

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene velges i årsmøtet.

---

Sak 5

## Konstituering: 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 6

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. 0648 Årsregnskapet 2024 med revisjonsberetningen.pdf

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

---

Sak 8

## Forslag A: Endring av innkjøring til garasjen

**Forslag fremmet av:**
Inger E. Berg

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Hei,

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

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

**Forslag:**

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

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

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

Se vedlagte bilder.

Ved evt. spørsmål kan Inger E. Berg kontaktes.

**Vennlig hilsen**

Bjørn T. Flatland

Bärbel Baumanns

Inger E. Berg

Walter Frøyen

Terje Johansen

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar å utvide innkjøringen til garasjen, slik at bilene enklere kan passere gjennom.

**Vedlegg**

2. Vedlegg til forslag - innkjøring til garasjen.pdf

---

Sak 9

## Forslag B: Overvåkningskamera i søppelrommet

**Forslag fremmet av:**
Semir Loncarevic

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

FORSLAG TIL VEDTAK: Sette overvåkningskamera i søppelrom!

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar å sette opp kameraovervåkning i søppelrommet.

---

Sak 10

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

**Forslag fremmet av:**
Semir Loncarevic

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar å prioritere å male hovedinngangen og å skifte ut den utslitte postkassen.

---

Sak 11

## Forslag D: Endring i vedtektene til Parkens Garasjesameie

**Forslag fremmet av:**
Ballparken Borettslag

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

**§10 Styre – avsnitt en, to og tre og fire endres til**: *Sameiet skal ha et styre på minimum 3 og maksimalt 4 medlemmer. Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset oppnevner 1 representant hver til styret i Parkens Garasjesameie. Inntil 2 styrerepresentanter velges blant de 65 eierne av garasjeplasser, fortrinnsvis én fra hvert av de to boligsameiene, dvs. én styrerepresentant fra PP18/19, og én fra PP20. Styremedlemmene velges for 2 år. Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.*

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

**Styrets innstilling**
**Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.**

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

**Vedlegg**

3. Forslag til årsmøtet - endring av vedtekter i garasjesameiet.pdf

4. 5695 Parkens Garasjesameie_vedtekter 2023.pdf

5. GarSameie_vedtekt_2007.pdf

---

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Håvard Tellugen

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

- Frode Raunehaug
- Thomas Hem

**Vedlegg**

1. 0648 Valgbrev 2025.pdf

---

Sak 13

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

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

- Benedicte Boye
- Espen Sørensen

---

# Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Sameiet har i 2024 vært i normal drift, og for styret har dette medført beslutninger og oppfølging av løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Styret benytter anledningen til å takke for innspill som har kommet fra seksjonseierne, og oppfordrer alle til også i fremtiden å engasjere seg til felles beste for sameiet.

Styret har avholdt 10 styremøter i tillegg til arbeidsmøter og befaringer. Styremedlemmene har også hatt jevnlig kontakt pr. e-post/telefon.

Styret legger jevnlig ut informasjon på sameiets Vibbo side vibbo.no/pileparken. Vibbo inneholder oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon om sameiet. Under «temaer» på Vibbo ligger også original beboerperm for leilighetene med mye viktig informasjon om boenheten. Vedtektene for sameiet sier at alle som leier ut en boenhet skal melde dette til styret. Det anbefales å registrere leietakere på boenheten i Vibbo, da blir det enklere å sende til, og motta meldinger fra, alle beboerne.

### Litt informasjon om sameiet

Pileparken Boligsameie består av 96 seksjoner.  Av disse er 50 organisert som borettslaget Ballparken og i tillegg er 2 seksjoner næringsseksjoner. Sameiet har også en vesentlig eierandel i garasjesameiet som ligger under Pilestredet Park 18, 19 og 20. Pileparken Boligsameie har også en eierandel i fellesområdene i Pilestredet Park, som forvaltes av styret i Pilestredet Park Økodrift (PPØ).

Sameiet har energiavtale med OBOS/Techem. Det betyr at OBOS fakturerer et a-kontobeløp for hver boenhet hver måned. Målerdata for energi til fyring og tapping av varmt vann blir jevnlig overført fra målere i hver boenhet til Techem. Det blir utført en avregning hvert år og skyldig beløp eller tilgodehavende for en boenhet regnes ut og korrigeres via en faktura for felleskostnader, som regel i andre halvdel av påfølgende år. Samtidig settes det en ny a-konto basert på forventet forbruk fremover.

Vedtektene i Pileparken Boligsameie definerer at noen kostnader kun tilfaller boligdelen eller næringsdelen. Det har til tider vært bygget opp et skyldig beløp fra den ene til den andre. For å ha nødvendig kontroll over dette til enhver tid opprettet styret i 2023, i samarbeid med forretningsfører, et avdeligsregnskap for bolig- og næringsdelen. Dette gir bedre kontroll og sikrer korrekt fordeling av kostnader i henhold til vedtektene uten at det akkumulerer seg ubalanse over tid.

### De viktigste sakene styret har arbeidet med i 2024 er følgende

- Mottatt og attestert inngående fakturaer og fulgt opp sameiets regnskap.

- Fulgt opp mottatte henvendelser fra eiere, beboere og andre interessenter.

- Fulgt opp byggetekniske saker og HMS-arbeid.

- Brannvern. Det har i noe tid vært arbeidet med en fornyelse av brannvarsling-systemet i sameiet. Arbeidet ble sluttført våren 2024.

Brannvarlingssystemet i sameiet er nå bedre koblet sammen med garasjen og Parkhuset (Pilestredet Park 20). Det var et mål å koble sammen brannvarslings-systemene for disse sameiene på en mer hensiktsmessig måte

teknisk, samtidig som deler at systemet er blitt fornyet. Det betyr blant annet at alle branndetektorer og annet utstyr som har nådd forventet levetid og ikke lenger kan vedlikeholdes, er skiftet ut.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I byggesaken for Pilestredet Park 18 og 19 er det brannslange i den enkelte leilighet som er godkjent som standard slokkeutstyr. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Styret påpeker at alle branndørene i oppgangen skal lukkes automatisk ifbm. at brannalarmen utløses, samtidig som trapperommet trykksettes. Dette for å sikre et rømningsveiene i ganger og trapperom ikke fylles med røyk. Styret påpeker viktigheten av å ikke oppbevare gjenstander i fellesareal som er til hinder ved evakuering. Det er kun barnevogner som det er tillatt å oppbevare i korridorer og fellesarealer – se sameiets husordensregler på Vibbo.

- Veggene i søppelrommet er malt. Gulvet er dyprenset og bonet.

- Det er et problem at det kastes feil avfall i de ulike containerne Dette fører til overfylte containere. Det settes også igjen ulike typer avfall på gulvet i søppelrommet, som vaktmester og styret må fjerne.

Flere beboere har etterspurt kameraovervåking i søppelrommet. Datatilsynet skriver på sine sider www.datatilsynet.no at «overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt». Sameiet kan derfor ikke installere et kamera med det formål å få bedre etterlevelse av husordensregler og kildesortering.

- Knuste flisene mot Langes gate er skiftet. Det ble benyttet fliser som var til overs fra oppføring av bygget i 2007. Utbedringer ble bestilt i 2023, men lot seg ikke gjøre før i 2024 grunnet kapasitetsbegrensning hos leverandør.

- Det er fjernet graffiti fra ytterveggene. Dette kan kun gjennomføres når været tillater det.

- Det er skiftet underhimling i heis i nr 19 (PP18 ble skiftet for noen år siden).

- Det er kjøpt inn gartnertjenester fra SL Stenlegging AS til bl.a. klipping av hekk og luking i atriet. Det ble først luket, og deretter ble hekken klippet. Vi har blitt anbefalt å klippe hekken tidlig høst da den vil bli brun hvis den klippes tidligere mens det er varmt i været. Brun hekk har vært et problem tidligere. Det er planlagt å starte luking noe tidligere i 2025 enn det ble gjort i 2024.

- Det ble foretatt noen justeringer i fyringssystemet tidlig i 2024 på grunn av at det var noen utfordringer med varmen et par steder. Det ser ut til å ha hatt god effekt og det er ikke meldt om utfordringer etter dette.

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

Det er for øvrig avgjørende at styringssystemet for varmestyring i den enkelte boenhet fungerer slik det skal for at det skal komme varme i radiatorene. Dette systemet er den enkelte seksjonseiers ansvar og det anbefales å bytte batterier i termostaten(e) jevnlig. Det ligger kontaktdata på tilbyder av styringssystem for varme under «temaer» på Vibbo.

- Styret har jobbet med forberedelser for et større og nødvendig arbeid for behandling av trepanelet og vindusomrammingen på byggene, behandling av relevante metall-konstruksjoner og annet arbeid som bør gjøres på byggene mens man har stillas oppmontert. Dette inkluderer utskifting av noen Cembrit plater og utbedring av tre-bjelker og tak over terrassene i toppetasjene.

Maling av trepanelet og vindusomrammingen ble utført i 2015 og det er eneste gang dette er utført siden byggene ble ferdigstilt i 2007. Det har heller ikke vært vesentlig vedlikehold av utendørs metallkonstruksjoner.

Styret har kontrahert OPAK til å støtte med undersøkelser og forprosjektering. OPAK vil også fungere som prosjektleder for gjennomføringen av prosjektet, som er planlagt utført i løpet av sommerhalvåret 2025.

Kostnadene til dette prosjektet kan påvirke muligheten til å gjennomføre andre større tiltak i noe tid fremover.

**Styrets arbeid så langt i 2025**

- Styret har i 2024 jobbet med å få inn tilbud på vaktmester- og vasketjenester til sameiet. Målet har vært å sørge for at vi har konkurransedyktige priser og en leverandør som kan yte både basistjenester og nødvendige tilleggstjenester. Som følge av denne prosessen har styret nå i 2025 sagt opp avtalen med eksisterende leverandør og inngått en ny avtale med Østheim Eiendomsservice AS.

- Det ble i 2024 satt i gang et arbeid med å hente inn et komplett forslag til fargeløsning for inngangspartiet og fellessonene oppover i etasjene. Hensikten med dette er å kunne begynne maling av for eksempel inngangspartiene basert på en helhetlig plan for bruk av farger i byggene. Forslaget skal generelt passe til byggene og aktuelle lysforhold på stedet. Hensikten er å bidra til trivsel for beboerne samt å opprettholde teknisk standard og verdi på bygningsmassen og den enkelte boenhet.

**Annet planlagt vedlikehold i 2025 og fremover inkluderer**

- Styret planlegger å utføre en rekke vedlikeholdsoppgaver i 2025 og fremover, bl.a.:

- Gjennomføre «prosjekt fasade» som beskrevet ovenfor. Dvs behandling av trepanel, metallkontruksjoner og annet vedlikehold på byggene.
- Det er planlagt noe maling og oppgradering av oppgangene. Det er mulig at noe av dette kan påbegynnes i 2025.
- Styret ønsker å etablere renner fra balkong-nedløp over fortauet. Dette må avklares med PPØ som eier både fortauet og veien rundt PP18 og PP19.
- Normalt vedlikehold av atriet og oppfølging av drenering fra dette.
- Utbedre/skifte platting i atriet når det blir behov for dette.
- Normalt vedlikehold av bygget for øvrig og oppdukkende behov.
- Heisene er Orona heiser fra byggeåret. Heisen i nr 19 hadde en stans fra 28. desember 2024 til 9. januar 2025. Dette er nok den lengste stansen vi har hatt og hadde sin årsak i flere tekniske feil. Styret vil undersøke om det er noe tiltak som kan utføres for å bedre driftssikkerheten til heisene. Utskifting av heisene er mulig, men dette vil være kostbart og må sees i sammenheng med andre kostnader sameiet vil få fremover.

**Økonomi og regnskap**

Styret har behandlet årsregnskapet for 2024 og anbefaler det fremlagte resultatregnskapet med tilhørende balanse og noter som Sameiet sitt regnskap for år 2024. Årsregnskapet er satt opp etter forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at årsoppgjøret gir et rettvisende bilde av Pileparken Boligsameie sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

- Styret har utarbeidet budsjett for 2025

Til årsmøtet i Pileparken Boligsameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pileparken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Vedlegg 1 14 av 49 0848 Årsregnskapet 2024 med revisjonsberetningen.pdf

## 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.

Oslo, 18. Mars 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**PILEPARKEN BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 991 199 918, KUNDENR. 648**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 164 971 | 3 893 280 | 4 880 000 | 4 136 000 |
| Andre inntekter | 3 | 19 250 | 80 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 184 221** | **3 893 360** | **4 880 000** | **4 136 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -29 892 | -26 790 | -26 790 | -26 790 |
| Styrehonorar | 5 | -190 000 | -190 000 | -190 000 | -190 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 875 | -9 875 | -9 500 | -9 880 |
| Andre honorarer | | -22 000 | 0 | -3 000 | -3 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -148 715 | -141 230 | -150 500 | -158 025 |
| Konsulenthonorar | 7 | -157 816 | -34 117 | -40 000 | -40 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 153 798 | -846 217 | -1 782 000 | -1 063 121 |
| Forsikringer | | -290 595 | -266 689 | -295 000 | -354 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -735 423 | -660 622 | -770 000 | -880 600 |
| Kostnader sameie | 14 | -446 274 | -344 217 | -470 000 | -470 000 |
| Energi/fyring | 10 | -307 317 | -296 559 | -1 000 000 | -345 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -169 200 | -209 244 | -180 000 | -187 200 |
| Andre driftskostnader | 11 | -397 071 | -588 965 | -433 000 | -454 927 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-4 057 976** | **-3 614 524** | **-5 349 790** | **-4 182 543** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **126 245** | **278 836** | **-469 790** | **-46 543** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 62 500 | 40 806 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -67 | 0 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **62 433** | **40 806** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **188 678** | **319 642** | **-469 790** | **-46 543** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 188 678 | 319 642 | | |

**PILEPARKEN BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 991 199 918, KUNDENR. 648**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 14 | 227 296 | 257 256 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **227 296** | **257 256** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 1 076 | 7 605 |
| Kundefordringer | | 445 | 305 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 78 705 | 200 310 |
| Energiavregning | 16 | 27 188 | 70 200 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 046 810 | 1 453 736 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 500 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 823 582 | 106 416 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 977 806** | **1 839 072** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 205 101** | **2 096 328** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 956 445 | 1 767 767 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 956 445** | **1 767 767** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 24 946 | 19 373 |
| Leverandørgjeld | | 204 229 | 281 252 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 19 482 | 27 936 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **248 657** | **328 561** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 205 101** | **2 096 328** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 14 | 970 816 | 139 613 |

**Oslo, 05.03.2025**
**Styret i Pileparken Boligsameie**

Håkon Engebrethsen
Vibeke Holm
Richard Arne Karlsen
Anne Brit Lindahn
Håvard Tellugen

**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 | 3 595 224 |
| Forretningslokale | 350 881 |
| Internett | 169 200 |
| Avregning 2024, Pilestredet Park 18 Eeindom AS | 48 281 |
| Avregning 2024, Sivcom AS | -19 482 |
| Forretningslokale | 20 867 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **4 164 971** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Telelosjiavtale Global Connect PP18 | 19 250 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **19 250** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -29 892 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-29 892** |

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 190 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| OPAK AS | -144 900 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -12 916 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-157 816** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -92 390 |
| Drift/vedlikehold VVS | -24 040 |
| Drift/vedlikehold elektro | -64 153 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -21 692 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -166 813 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -652 545 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -121 094 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -1 071 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 153 798** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -535 679 |
| Renovasjonsavgift | -199 744 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-735 423** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -115 553 |
| Andre fyringskostnader | -191 764 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-307 317** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -4 095 |
| Vaktmestertjenester | -167 624 |
| Renhold ved firmaer | -219 805 |
| Andre fremmede tjenester | -1 456 |
| Andre kontorkostnader | -1 136 |
| Bank- og kortgebyr | -2 956 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-397 071** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 5 808 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 17 166 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 777 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 28 441 |
| Andre renteinntekter | 9 307 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **62 500** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -67 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-67** |

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

Selskapet eier 595/2100 av Parkens Garasjesameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Parkens Garasjesameie og utgjør kr 9 501.
Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 22372/276640 av Pilestredet Park Økodrift.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Økodrift og utgjør kr 961 315.
Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskap årsregnskap for fjoråret.

**NOTE: 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregning 2024, Pilestredet Park 18 Eeindom AS | 48 281 |
| Avregning vann og avløp 2024 næring, krevd inn i 2025 | 30 424 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **78 705** |

**NOTE: 16**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -725 923 |
| **SUM INNTEKTER** | **-725 923** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Administrasjon | 64 570 |
| Fjernvarme | 688 540 |
| **SUM KOSTNADER** | **753 111** |

| | |
|---|---|
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **27 188** |

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

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

**NOTE: 17**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avregning 2024, Sivcom AS | -19 482 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-19 482** |

## 648 - PILEPARKEN BOLIGSAMEIE - PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

| Tekst | N10648 | N20648 | BO0648 | Sum |
|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | |
| INNKR. FELLESKOSTN. | 350 881 | 20 867 | 3 764 424 | 4 136 172 |
| ANDRE INNTEKTER | 4 060 | 279 | 14 911 | 19 250 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | 354 941 | 21 146 | 3 779 335 | 4 155 422 |
| | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | |
| PERSONALKOSTNADER | -6 304 | -433 | -23 154 | -29 892 |
| STYREHONORAR | -40 071 | -2 755 | -147 174 | -190 000 |
| REVISJONSHONORAR | -2 083 | -143 | -7 649 | -9 875 |
| ANDRE HONORARER | -4 642 | -317 | -17 041 | -22 000 |
| FORR.FØRERHONORAR | -31 365 | -2 155 | -115 196 | -148 715 |
| KONSULENTHONORAR | -33 283 | -2 285 | -122 247 | -157 816 |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -171 864 | -11 812 | -970 122 | -1 153 798 |
| FORSIKRINGER | -61 286 | -4 213 | -225 096 | -290 595 |
| KOMMUNALE AVGIFTER | 30 530 | 28 252 | -794 205 | -735 423 |
| KOSTNADER SAMEIE | -94 119 | -6 470 | -345 685 | -446 274 |
| ENERGI / FYRING | 0 | 0 | -307 317 | -307 317 |
| KABEL- / TV-ANLEGG | 0 | 0 | -169 200 | -169 200 |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 916 | -240 | -394 915 | -397 071 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | -416 403 | -2 571 | -3 639 002 | -4 057 976 |
| | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT:** | -61 462 | 18 575 | 140 333 | 97 446 |
| | | | | |
| **FINANSINNTEKT/KOSTNAD** | | | | |
| FINANSINNTEKTER | 13 181 | 906 | 48 412 | 62 500 |
| FINANSKOSTNADER | 0 | 0 | -67 | -67 |
| RES. FINANSINNT/KOSTN. | 13 181 | 906 | 48 345 | 62 433 |
| | | | | |
| **RESULTAT** | -48 281 | 19 482 | 188 678 | 159 879 |

Avdelingsregnskapet skal gjøres opp mot de to næringsseksjonene.

Resultat for N10648 og resultat for N20648 er ført som fordring og gjeld mot næring i 2024, og vil bli gjort opp i 2025. Beløpene er ført konto 3600 mot konto 2999 og konto 1599.

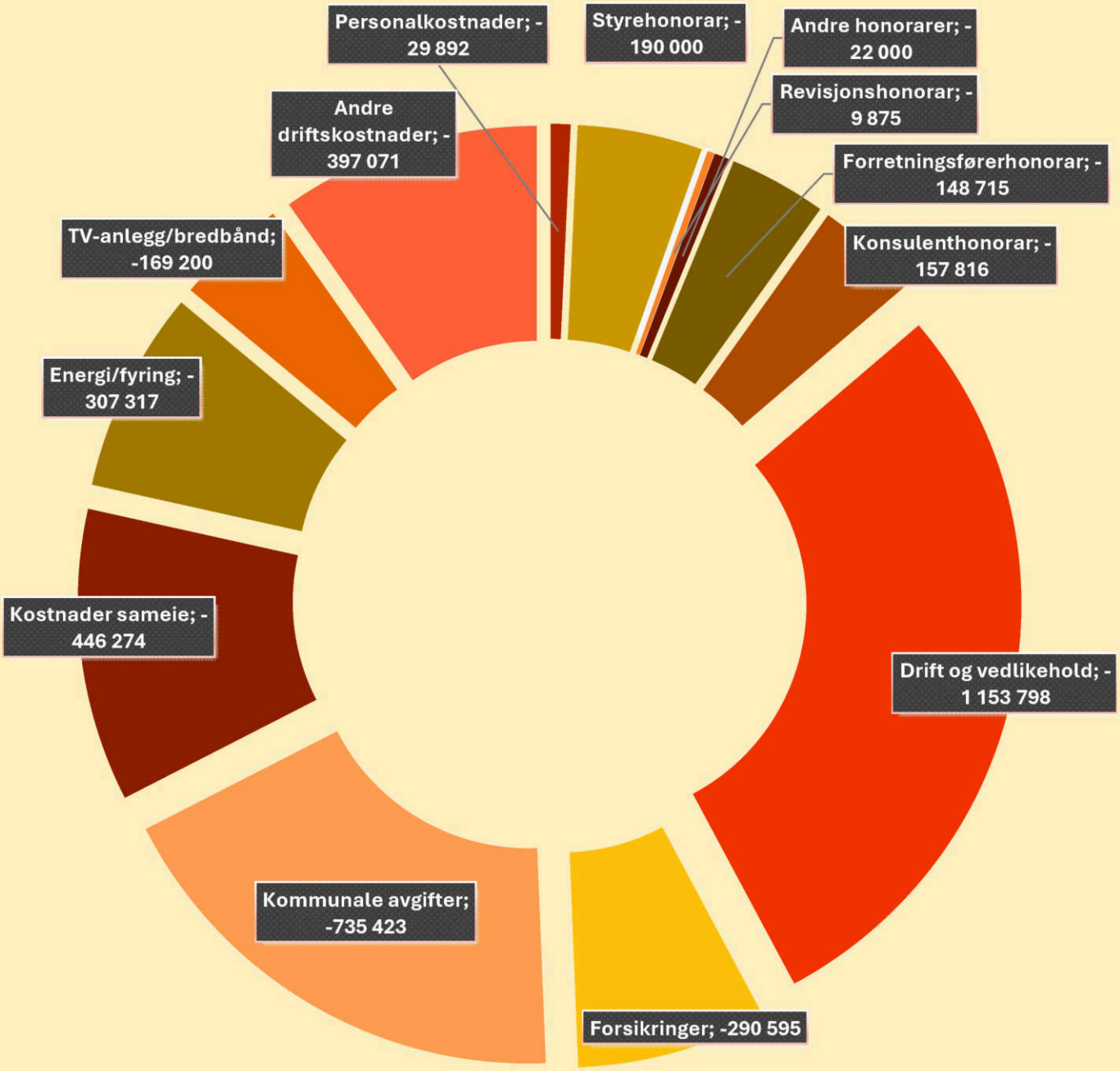
## 648 - PILEPARKEN BOLIGSAMEIE - PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

| Tekst | N10648 | N20648 | BO0648 | Sum |
|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | |
| INNKR. FELLESKOSTN. | 399 162 | 1 385 | 3 764 424 | 4 164 971 |
| ANDRE INNTEKTER | 4 060 | 279 | 14 911 | 19 250 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | 403 222 | 1 664 | 3 779 335 | 4 184 221 |
| | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | |
| PERSONALKOSTNADER | -6 304 | -433 | -23 154 | -29 892 |
| STYREHONORAR | -40 071 | -2 755 | -147 174 | -190 000 |
| REVISJONSHONORAR | -2 083 | -143 | -7 649 | -9 875 |
| ANDRE HONORARER | -4 642 | -317 | -17 041 | -22 000 |
| FORR.FØRERHONORAR | -31 365 | -2 155 | -115 196 | -148 715 |
| KONSULENTHONORAR | -33 283 | -2 285 | -122 247 | -157 816 |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -171 864 | -11 812 | -970 122 | -1 153 798 |
| FORSIKRINGER | -61 286 | -4 213 | -225 096 | -290 595 |
| KOMMUNALE AVGIFTER | 30 530 | 28 252 | -794 205 | -735 423 |
| KOSTNADER SAMEIE | -94 119 | -6 470 | -345 685 | -446 274 |
| ENERGI / FYRING | 0 | 0 | -307 317 | -307 317 |
| KABEL- / TV-ANLEGG | 0 | 0 | -169 200 | -169 200 |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 916 | -240 | -394 915 | -397 071 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | -416 403 | -2 571 | -3 639 002 | -4 057 976 |
| | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT:** | -13 181 | -907 | 140 333 | 126 245 |
| | | | | |
| **FINANSINNTEKT/KOSTNAD** | | | | |
| FINANSINNTEKTER | 13 181 | 906 | 48 412 | 62 500 |
| FINANSKOSTNADER | 0 | 0 | -67 | -67 |
| RES. FINANSINNT/KOSTN. | 13 181 | 906 | 48 345 | 62 433 |
| | | | | |
| **RESULTAT** | 0 | 0 | 188 678 | 188 678 |

# **KOSTNADSDIAGRAM** FOR 2024

## Pileparken Boligsameie




**Notat**: I 2024 har Pileparken Boligsameie hatt en effektiv kostnadsstyring og reforhandling av avtaler, noe som har sikret at de fleste kostnadene har holdt seg godt innenfor budsjettet. En bemerkelsesverdig endring fra fjoråret er overgangen til Obos Nett, som har redusert TV- og internettkostnadene med kr. 40 000. Vi forventer ytterligere reduksjon i denne kostnaden neste år. Styret har også etablert et avdelingsregnskap for næringseksjonene, noe som har forbedret kostnadsflyten mellom boligseksjonen og næringsseksjonene i sameiet. Denne innsatsen har resultert i et positivt årsresultat og en økning i arbeidskapitalen på omtrent kr. 219 000 i 2024.

# Protokoll til årsmøte 2025 for PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Forretningsorden for årsmøtet

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

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

## 2. Konstituering: Valg av møteleder

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

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

## 3. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

## 5. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

## 7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

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

## 8. Forslag A: Endring av innkjøring til garasjen

Fremmet av: Inger E. Berg

Hei,

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

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

**Forslag**:

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

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

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

Se vedlagte bilder.

Ved evt. spørsmål kan Inger E. Berg kontaktes.

**Vennlig hilsen**

Bjørn T. Flatland

Bärbel Baumanns

Inger E. Berg

Walter Frøyen

Terje Johansen

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

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

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

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

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

## 9. Forslag B: Overvåkningskamera i søppelrommet

Fremmet av: Semir Loncarevic

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

FORSLAG TIL VEDTAK: Sette overvåkningskamera i søppelrom!

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

Fremmet av: Semir Loncarevic

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

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

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

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

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

## 11. Forslag D: Endring i vedtektene til Parkens Garasjesameie

Fremmet av: Ballparken Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

**Styrets innstilling**
**Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.**

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

## 12. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Håvard Tellugen

Følgende stilte til valg:
Håvard Tellugen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Thomas Hem
Frode Raunehaug

Følgende stilte til valg:
Thomas Hem
Frode Raunehaug

## 13. Valg av valgkomité

**Valgkomitémedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Benedicte Boye
Espen Sørensen

Følgende stilte til valg:
Benedicte Boye
Espen Sørensen

# VEDTEKTER
# for
# Pileparken Boligsameie
# (Pilestredet Park 18 og Pilestredet Park 19, Oslo, gnr 208 bnr 921)

*Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 12.09.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.*

*Endret på ordinært årsmøte 25.04.2022*

*Endret på ordinært årsmøte 12.06.2023*

*Endret på ordinært årsmøte 22.04.2024*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Pileparken Boligsameie**.** Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.3.2007

### 1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 96 seksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 921 i Oslo kommune, hvorav 94 boligseksjoner og to er næringsseksjoner. Næringsseksjonene omfatter to butikk-/kafélokaler.

(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:

- bod,
- private utearealer,
- annet slik som angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen

Hver bolig har rett til 1 stk. sportsbod som er plassert innenfor eiendommen (tilleggsdel) eller i garasjekjelleren (Parkens Garasjesameie).

Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Parkens Garasjesameie sammen med Sameiet Parkhuset

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

(4) Sameiet har rett og plikt til å delta i forvaltning og drift av Pilestredet Park Økodrift Sameie (PPØ). Styrets leder og nestleder, eller en annen representant utpekt av styret, skal representere Pileparken Boligsameie i PPØs organer. Merknad: I dagens vedtekter punkt 6-1 Felleskostnader, underpunkt (3) står det at: Kostnader til Pilestredet Park Økodrift (PPØ) skal fordeles etter nærmere regler fastsatt i PPØs vedtekter. Næringsseksjonene skal ha en større andel av enkelte kostnader, imens det er andre kostnader de ikke skal være med å dele. Kort informasjon om PPØ PPØs forvaltningsansvar omfatter området avgrenset av Nordahl Bruns gate, Langes gate, Frimanns gate, Ullevålsveien, Stensberggata, Holbergs gate og Pilestredet. Dvs. feltene: Al, A2, B1-B6, C1-C2, D, E, Fl, F2, F3, G2, H, I, J, K og L i reguleringsplanen for

Pilestredet Park. Felt K er Pilestredet Park 18 og 19. PPØ-sameiets formål er å drive og forvalte sameieeiendommen til deltakernes beste. Man skal samtidig legge til rette for, og stimulere til byøkologisk adferd blant beboerne i Pilestredet Park. Visjonen er at Pilestredet Park Økodrift Sameie (PPØ) fremstår som en foregangsorganisasjon i å drifte et bo-, undervisnings- og næringsområde etter byøkologiske målsettinger.

## 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/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.

Seksjonene i Ballparken Borettslag (50 stk) er organisert som et borettslag iht. lov om borettslag. Øvrige 46 (44 bolig og 2 næring) seksjoner har ikke forkjøps eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

(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) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jfr. eierseksjonslova § 24, siste ledd

(5) 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.

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene.

**Boligseksjonenes særrett**

Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal alene ha rett til å bruke:

- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene, samt atrium og garasjekjeller.

***Næringsseksjonenes særrett***

Næringsseksjonene på bakkeplan skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1 etg.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i 1 etg. innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten

følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilting og reklame på fasade skal skje i samråd med styret i sameiet samt passe inn under utformingen av området i Pilestredet Park.

Vinduer i næringsseksjonene skal ved overtagelse utformes slik at de ikke er til sjenanse for byggets fasade. Tomme næringsseksjoner må fremstå som bebodde.

(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. De to næringsseksjonene skal brukes til forretnings- eller kontorvirksomhet mv., i henhold til det godkjente reguleringsformål

(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, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg 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.

**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. Sameiets parkeringsplasser**
En del av leilighetene i sameiet har garasjeplass i Parkens Garasjesameie, som ligger delvis under sameiets eiendom. Garasjeplasser skal tinglyses med ideell 14/2100 del av gnr 508, bnr 13, Oslo. Se vedtektene for Parken Garasjesameie for ytterligere informasjon.

**5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og man unngår ulemper for andre seksjonseiere. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) innsiden av balkong inkl. balkonggulv

(3) 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) Rom for renovasjon skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering. Normalt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringslokalene, skal håndteres separat.

(11) 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.

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

**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 vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(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) Miljøoppfølgingsprogram

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

- Det er etablert felles drift (Pilestredet Park Økodrift) av utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretakelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i (PPØ) driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.
- Sameiet må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann), som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle måleresultater vil bli underlagt vanlige regler for personvern.
- Sameiet, sameierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og PPØ. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, samt gjenbruksordninger.
- Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

## 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) Boligseksjonene skal alene dekke felleskostnader knyttet til innganger og inngangsdører til boligene, korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene. Det samme gjelder kostnader til drift av atriet med unntak av vedlikehold på byggkonstruksjonen som atriet er tuftet på og sameiets andel av kostnader til Parkens Garasjesameie. Videre skal utgifter til kabel-TV, kommunale avgifter og vaktmestertjenester dekkes av boligseksjonene.

Næringsseksjonene på gateplan (snr 1 og 48) skal alene dekke felleskostnader knyttet til fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1 etg. I tillegg er drift og vedlikehold av inntrukket fortau v/ varelevering næringsseksjon nr 1 sitt ansvar.

Kostnader til Pilestredet Park Økodrift (PPØ) skal fordeles etter regler fastsatt i PPØs vedtekter. Det innebærer at næringsseksjonene skal dekke en større andel av enkelte av PPØs driftskostnader enn det boligseksjonene skal betale.

Hvis styret beslutter, eller hvis det offentlige pålegger, at det gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold, eller slike tiltak,

alene bæres av den/de seksjonseier(e) dette kommer til gode. Sameierne kan bare enstemmig beslutte noe annet. Som slike utgifter regnes bl.a. ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v.

(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.

**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 fire andre medlemmer. Det skal velges minst 2 varamedlemmer. Styremedlemmene bør så langt det er mulig velges slik at både borettslag, næring og øvrige eierseksjoner er representert i styret. Man bør søke å oppnå at det velges to medlemmer som utgår fra borettslagets styre, to medlemmer fra de andre boligseksjonene og ett medlem fra næringsseksjonene. Siden borettslagets representanter, med vararepresentant utgår fra borettslagets styre, må disse altså velges på borettslagets ordinære generalforsamling. Det forutsettes derfor at denne avholdes før Sameiets årsmøte

(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) Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

## 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 eller når minst en av næringsseksjonene 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) Styret skal legge frem en oversikt over framtidig større vedlikeholdsoppgaver for de kommende 3 år med forslag til finansiering.

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

(5) 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, leier av boligseksjon og andelseiere i Ballparken Borettslag 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 samtlige sameiere stemmerett som følger: Boligseksjonene har én stemme pr. seksjon, til sammen 94. Av disse tilhører 50 stemmer Ballparken Borettslag. Den største næringsseksjonen (seksjon 1) har 25 stemmer og den minste næringsseksjonen (seksjon 48) har 2 stemmer. Til sammen 121 stemmer.

(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, med unntak av punkt 5-2 (6) Miljøoppfølgingsprogram som ikke kan endres uten samtykke fra Pilestredet Park Økodrift.

(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.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Dog kan ikke næringsseksjonene stemme mot et forslag som kun angår og involverer boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold. Tilsvarende kan ikke boligseksjonene stemme mot et forsalg som bare angår og involverer næringsseksjonen herunder åpningstider ifølge offentlige retningslinjer.

**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 nærståendes 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
Innboforsikring, samt drifts- og avbruddforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte næringsseksjon.

(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) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) 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.

# HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøte 26.04.10
Endret på ordinært årsmøte 25.04.22

## 1. FORMÅL

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

## § 01 GENERELT

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

## § 02 FELLESAREALER

- Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygningen.
- Dører til og i fellesarealer som kan låses, skal alltid være låst.
- Fellesarealene skal til enhver tid være rene og ryddige.
- Private gjenstander, unntatt barnevogn, skal ikke plasseres i fellesarealene.
- Røyking i innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

## § 03 RO

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

## § 04 TERRASSER OG BALKONGER

- Styret skal godkjenne alle former for oppsett av: markiser og annen solavskjerming, flaggstenger, utelamper, skilt og lignende.
- Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.
- Blomsterkasser og annet skal henge på innsiden av rekkverket.
- Grilling er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og ikke sjenerer naboene.

- Tepper og tøy skal ikke bankes, ristes eller henges over rekkverk og gjerder.
- Ved lufting og tørking av tøy må dette henges på stativ eller lignende som ikke er høyere enn rekkverket.
- Renner og avløpsrør må holdes rene slik at tilstopping unngås.
- Mating av fugler er ikke tillatt.

## § 05 PARKERING

- Se egne vedtekter for Parkens Garasjesameie.

## § 06 DYREHOLD

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

## § 07 RENOVASJON

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

## § 08 VEDLIKEHOLD

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

## § 09 NØKLER OG SKILT

- Nøkler bestilles hos sameiets styre.
- Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og skilt ved dør er merket med skilt utformet av sameiet

## § 10 UTLEIE

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

## § 11 ATRIET

- Private gjenstander som ta med ut i atriet må ryddes opp fjernes etter bruk og senest hver kveld.

- Det er anledning til å ha mindre leker (for barn fra 1-10 år) stående i atriet, men lekene må ryddes opp etter bruk og ikke være til hinder for rømningsveier. Ødelagte leker må fjernes.

- All bruk av atriet og lekene som står der foregår på eget ansvar.

- Røyking i atriet er ikke tillatt.

- Grilling i atriet skal kun foregå med gass eller el- grill og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Brukte griller og annet avfall skal ryddes opp og kastes i henhold til § 7.

- Det er ikke tillatt å lufte husdyr i atriet.

- Det skal være ro i atriet mellom kl. 23 og 06. Bestemmelsene i § 4 gjelder også for atriet.

## § 11 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan kun endres i henhold til vedtektene i sameiermøtet.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Pb. 1175 Sentrum
0107 OSLO

18 SEPT. 2008

Dato:

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

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

# FERDIGATTEST - PILESTREDET PARK 17

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

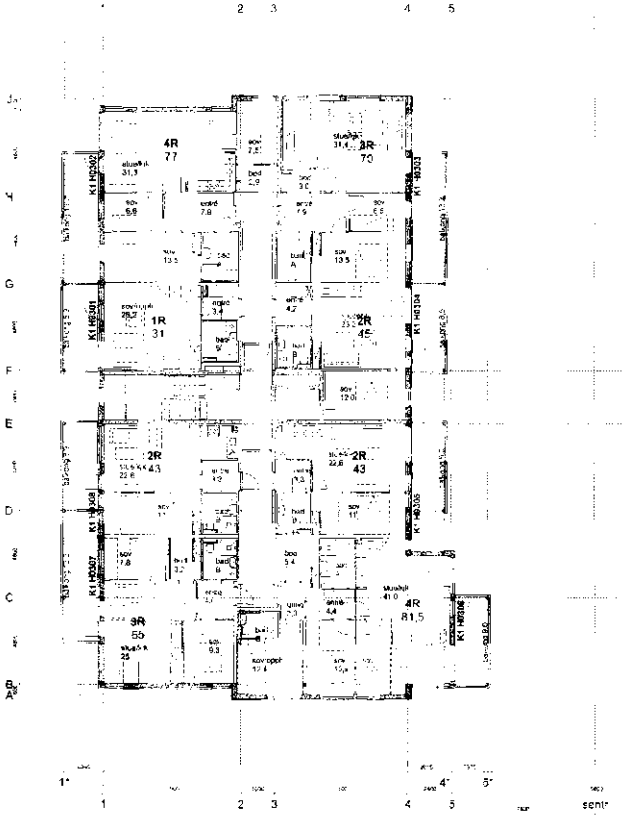
Tine Aagesen
fung. enhetsleder

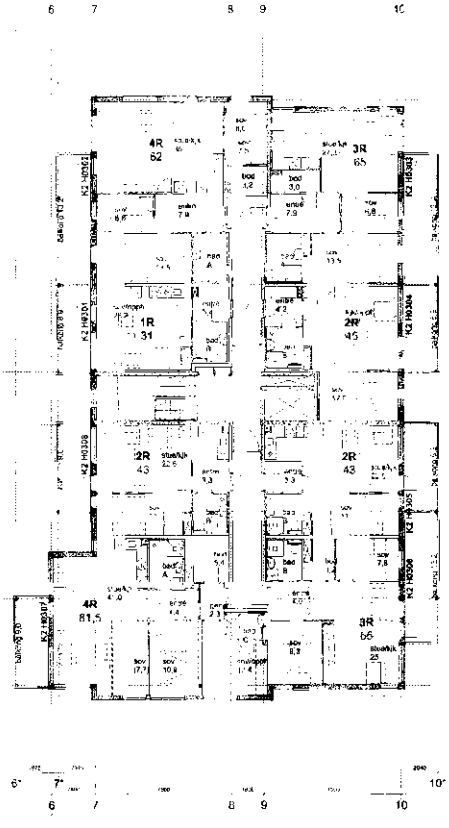
Sven Sandberg
saksbehandler

**Kopi til:** Tiltakshaver

KONTROLL BYGNINGSFYSIKK

E-5




# PILESTREDET PARK

Skanska Bolig AS

OBOS Nye Hjem

Skanska Norge AS

LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS

Arkitektkontoret GASA A/S

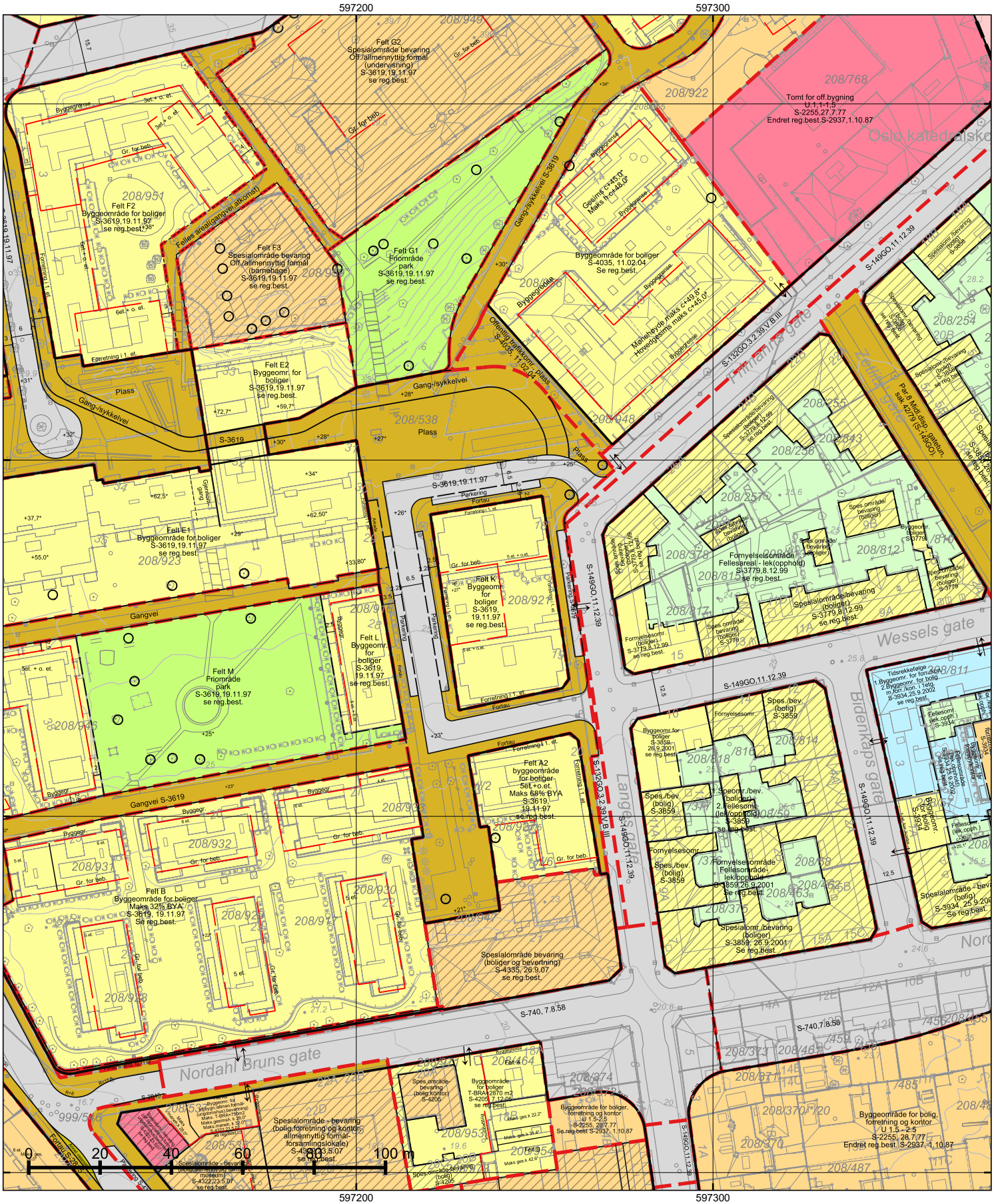
Felt K
Plan 3

MÅLESTOKK 1:200

PROSJ. DATO ARK 01.11.04

FASESTATUS Endret rammetillatelse

TEGN NR AK01 230 B 01




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

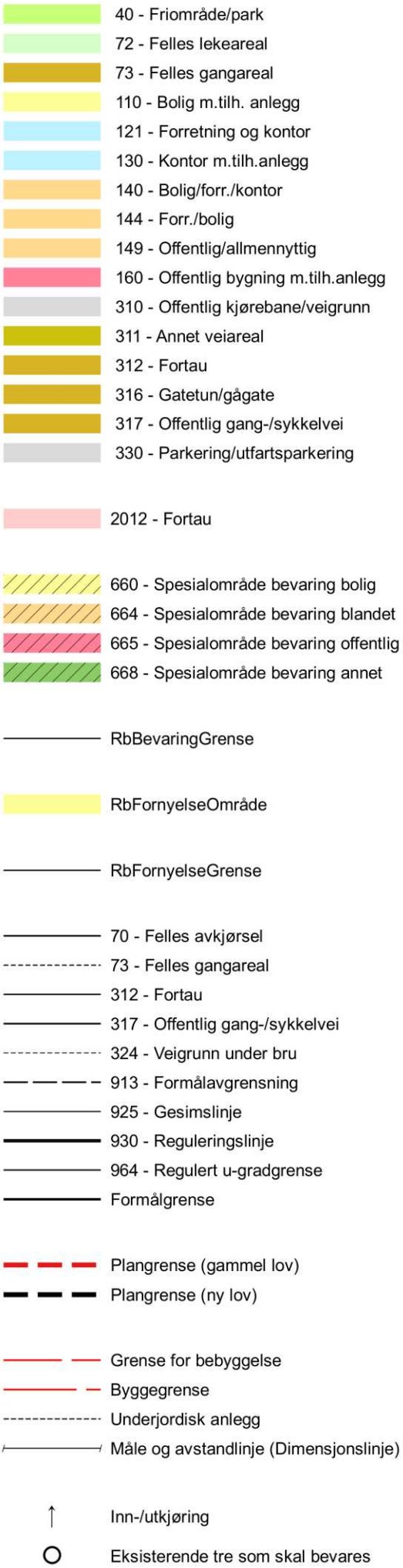
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

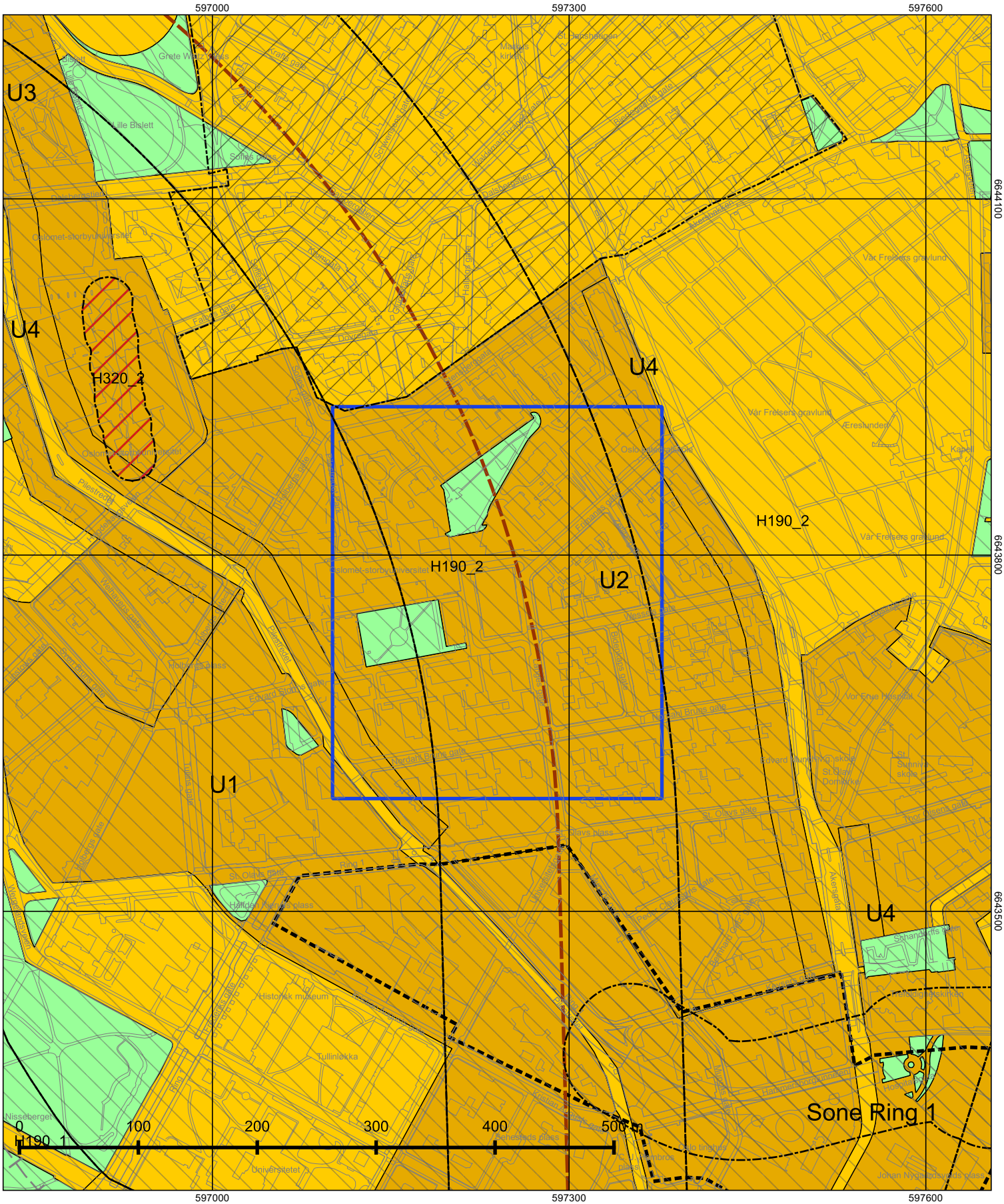
PlottID/Best.nr: 152484/ 86526014
Deres ref.:
Adresse: Pilestredet Park 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/921

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: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152484/86526014
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

Albin Littorin-Sandbu
PILESTREDET PARK 19

Dato: 02.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526014
8965739

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 921

Vi viser til bestilling av 20260202 for PILESTREDET PARK 19.

## GNR. 208 BNR. 921

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.2002.

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

## 1737 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

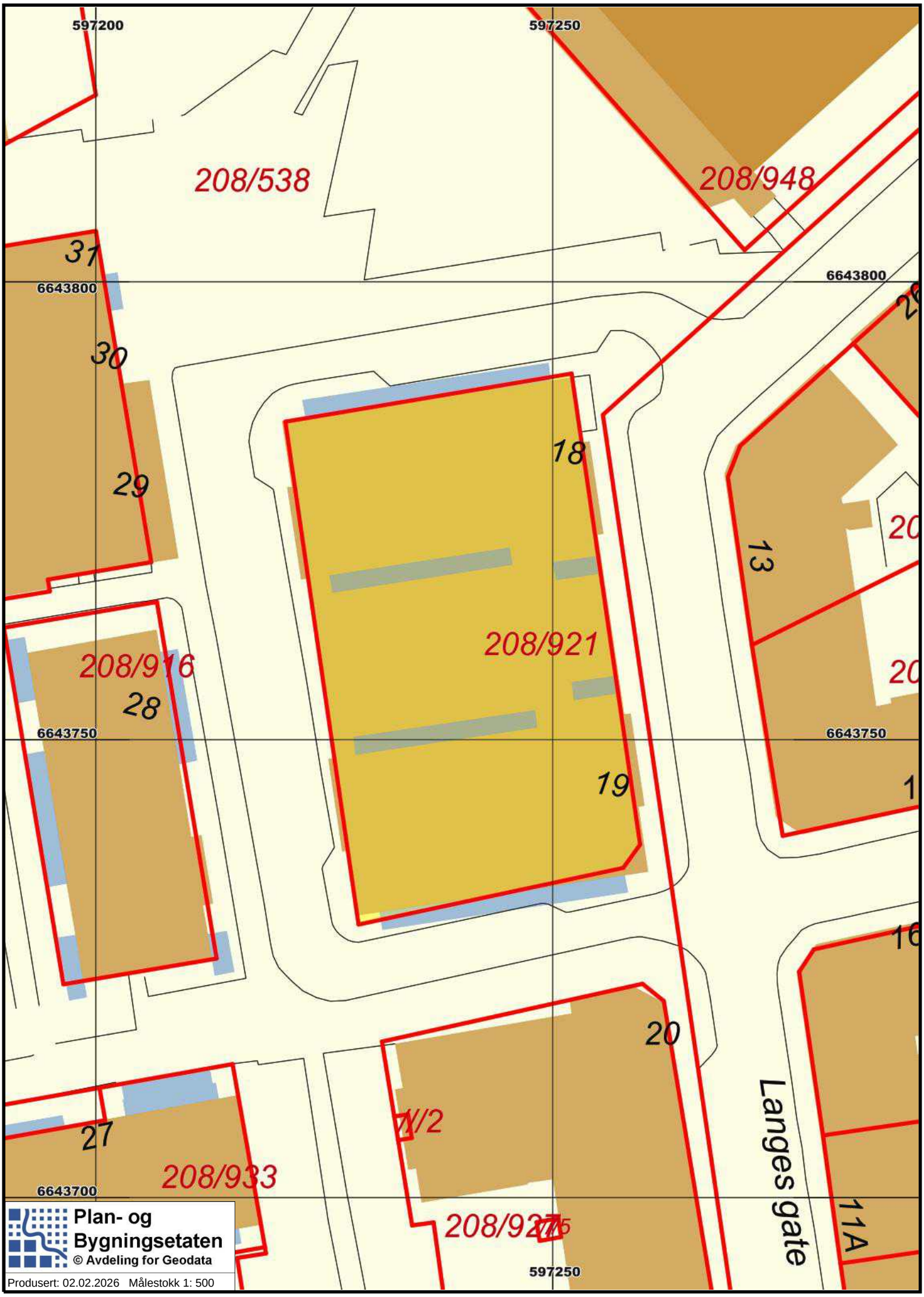
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597200
597250
208/538
208/948
31
6643800
30
29
18
208/921
208/916
28
6643750
19
13
20
1
16
20
27
208/933
6643700
7/2
208/927/5
597250
Langes gate
11A
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.02.2026 Målestokk 1: 500

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Pilestredet Park 19, 0176 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**25.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-263261** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**81794758** |
| Gårdsnummer<br>**208** | Bruksnummer<br>**921** |
| Seksjonsnummer<br>**12** | Bruksenhetsnummer<br>**H0303** |




## 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<br>**2007** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**74,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**70,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**7** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**121,81 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**121,81 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**10 568 kWh** |

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Pilestredet Park 19, 0176 Oslo
Gnr. 508, Bnr. 13 og Gnr. 208, Bnr. 921, Snr. 12, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
92260049


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Aksept

**Saksbehandler:** Isabel Limi

**Telefon / Mobil:** 22 60 28 08 / 930 38 536

**E-post:** isabel.limi@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---