PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

PILESTREDET PARK 22

Vedlegg

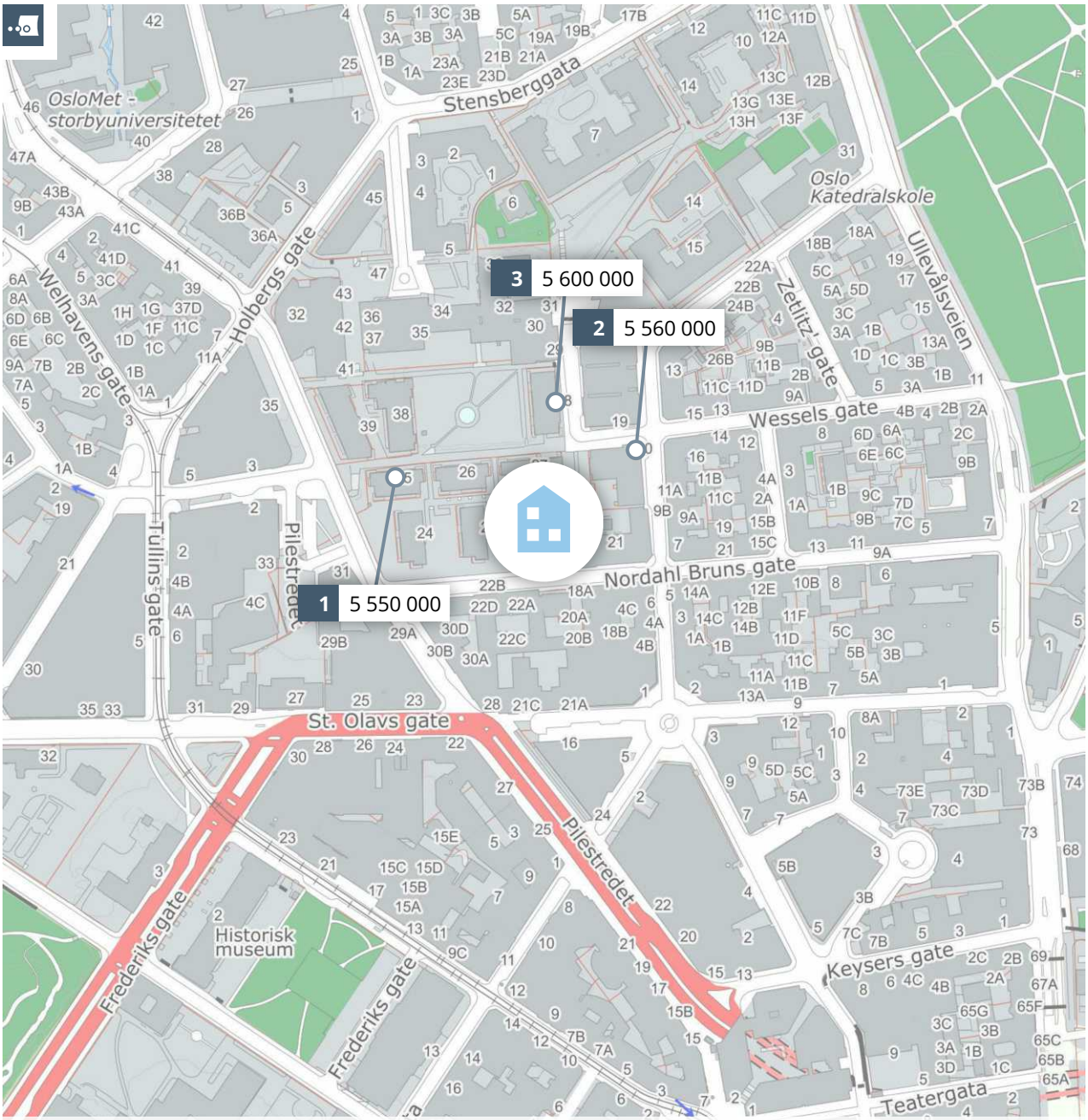
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

PILESTREDET PARK 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 11.04.2026

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: Jon-Kristian Krybelsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Pilestredet park 22, 0176 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 208 BNR 930 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 12

Verdivurdert til

5 190 000

0	5 190 000	123 571
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	2 694
Formue	18 912
Soverom	1
Etasje	2

Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Pilestredet park 25				07.01.2026	4 990 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**132 143**
	42 m²	2003	2. etg	1 sov						
2	Pilestredet park 20				24.03.2025	5 490 000	**5 560 000**	0	5 560 000	**132 381**
	42 m²	2006	5. etg	1 sov						
3	Pilestredet park 28				22.03.2024	4 950 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**130 233**
	43 m²	2006	4. etg	1 sov						

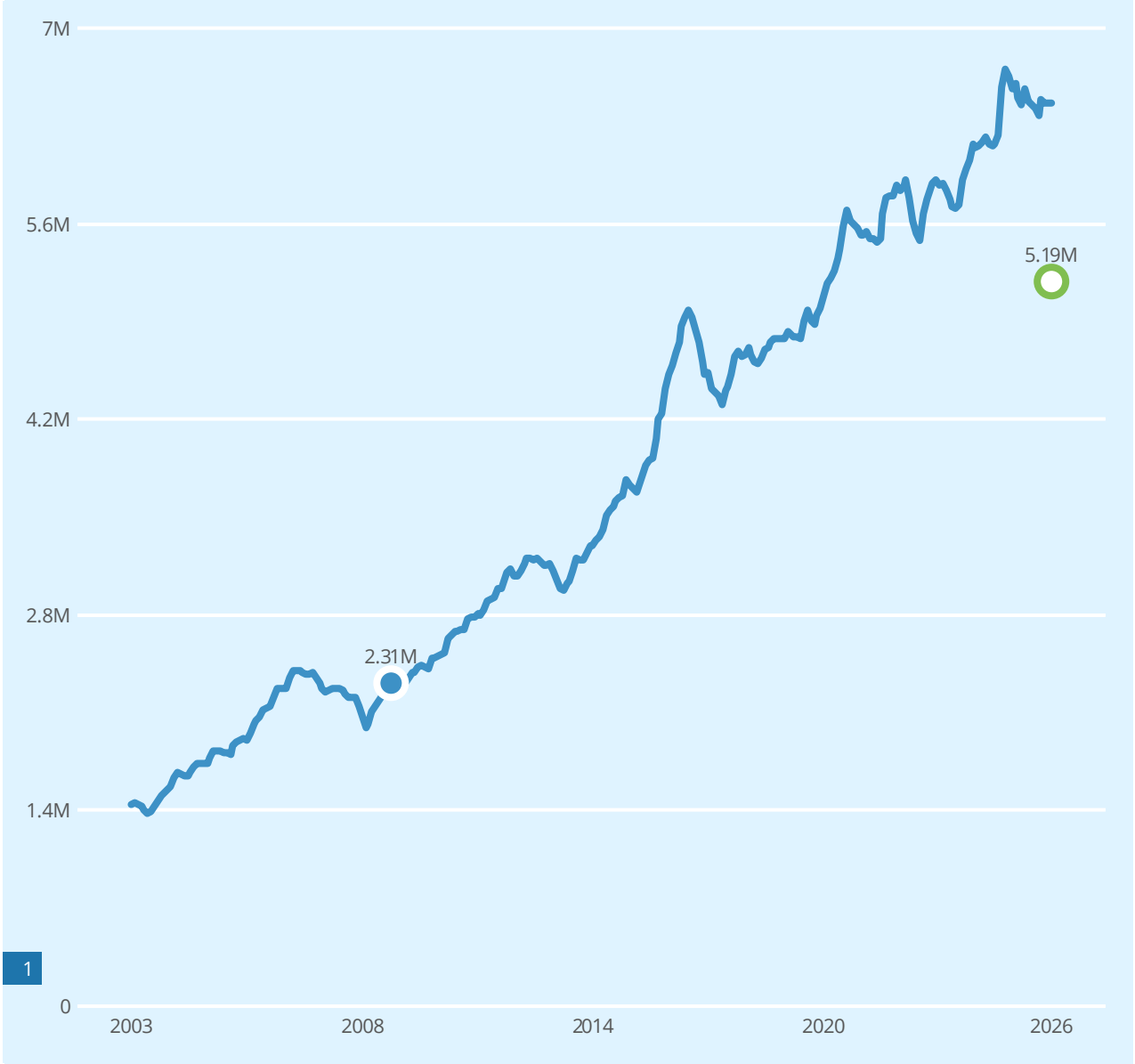
Lys og meget lekker 2-roms selveierleilighet med fransk balkong og svært god intern beliggenhet i ettertraktede Pilestredet Park. Leiligheten ligger luftig til i byggets 2. etasje vendt ut mot grønne og skjermede Gjenbruksparken, samt en av de historiske bygningene som ble bevart da det gamle Rikshospitalet ble bygget om til et boligområde. Leiligheten vender i sin helhet mot det flotte parkanlegget som tidligere er belønnet med Oslo kommunes pris for god byarkitektur. Her bor du midt i hjertet av Oslo, men samtidig i parkmessige og grønne omgivelser skjermet fra biltrafikk. Videre har leiligheten en smart planløsning og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her får du moderne fasiliteter som trappefri adkomst med heis til alle plan, direkte tilgang til felles takterrasse med herlig utsikt over byen og lave fellesutgifter som inkluderer a-konto fyring og varmtvann m.m. Leiligheten har en optimal planløsning som inneholder entré med stor skyvedørsgarderobe, delvis åpen stue- og kjøkkenløsning av god størrelse med fransk balkong, tidløst baderom med gulvvarme og romslig soverom med gode oppbevaringsmuligheter. Videre disponerer leiligheten kjellerbod og felles sykkelparkering i kjeller. Leiligheten ligger supersentralt til og midt i smørøyet. Samtidig bor man skjermet og tilbaketrukket til, omkranset av grøntarealer i vakkert og parkmessig opparbeidet parkanlegg. Her bor man i et av Oslos mest populære boligprosjekter, med umiddelbar nærhet til fasjonable handlegater, et eldorado av kollektivtilbud og idylliske rekreasjonsområder.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.08.2009	26.08.2009	08.10.2009	2 090 000	2 310 000	-	2 310 000	2
18.12.2003		18.12.2003	-	1 580 000	-	1 580 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 12 grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

9.1M
8.8M
8 503 000 Prisantydning i snitt
8.2M
7.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

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

26
leiligheter solgt

7.1M
6.9M
6 830 000 Salgspris i snitt
6 652 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

124 644 Sentrum 2 - Rode 12 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

123 571 Pilestredet park 22
Totalpris 5 190 000

120 885 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

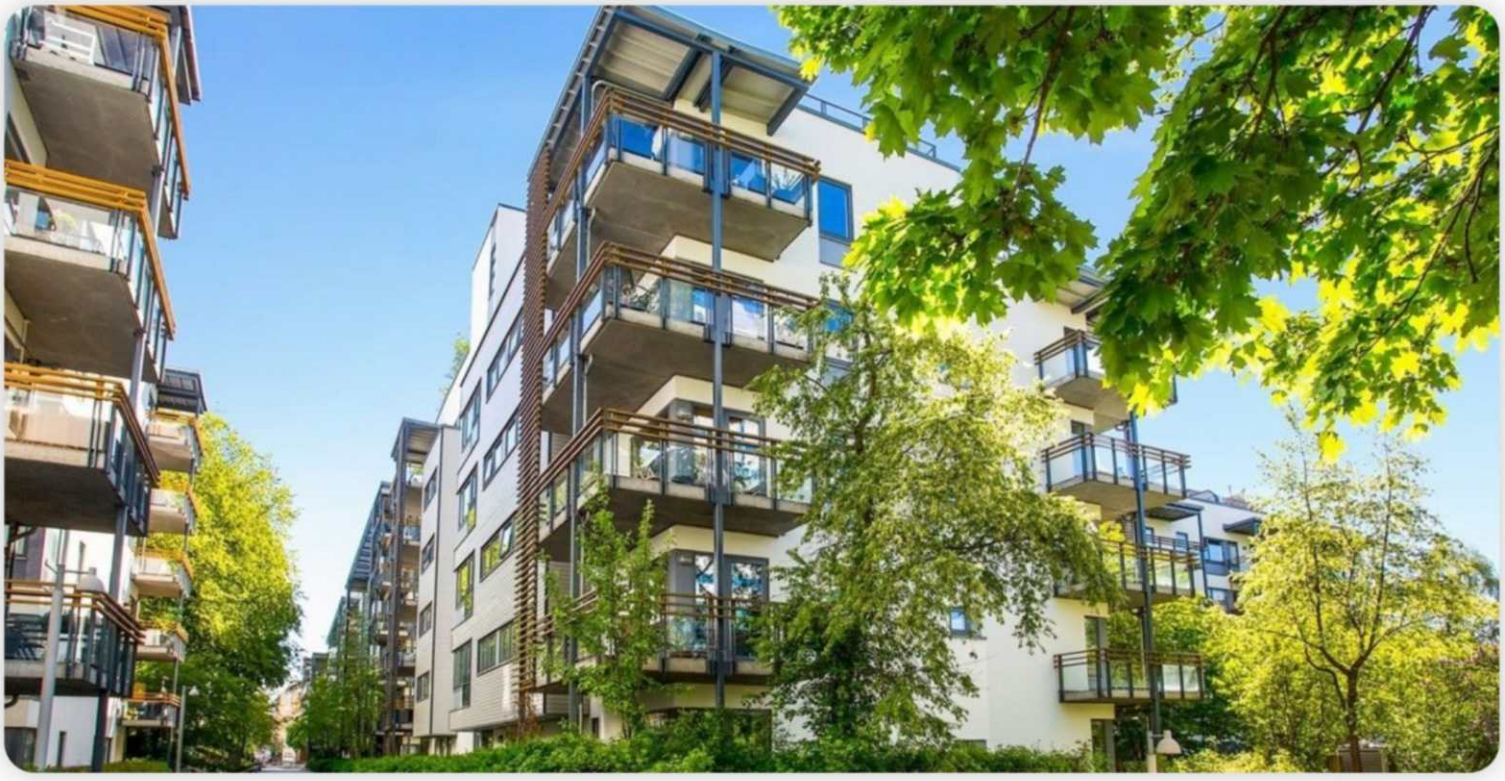
Tilstandsrapport

Pilestredet Park 22, 0176 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 930, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 06.04.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26056 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SG9177

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

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

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

TANDBERG
TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2. etasje, med fransk balkong, beliggende meget sentralt i et omfattende boligprosjekt på den gamle Rikshospitalets tomt.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Felles varmtvann og oppvarming med radiatorer.

Åpen kjøkkenløsning i tilknytning til stue.
Takhøy kjøkkeninnredning fra byggeårene, med over- og underskap.
Glatte, hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin kjøle -/fryseskap.

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard og konstruksjoner fra byggeårene.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 2. etasje

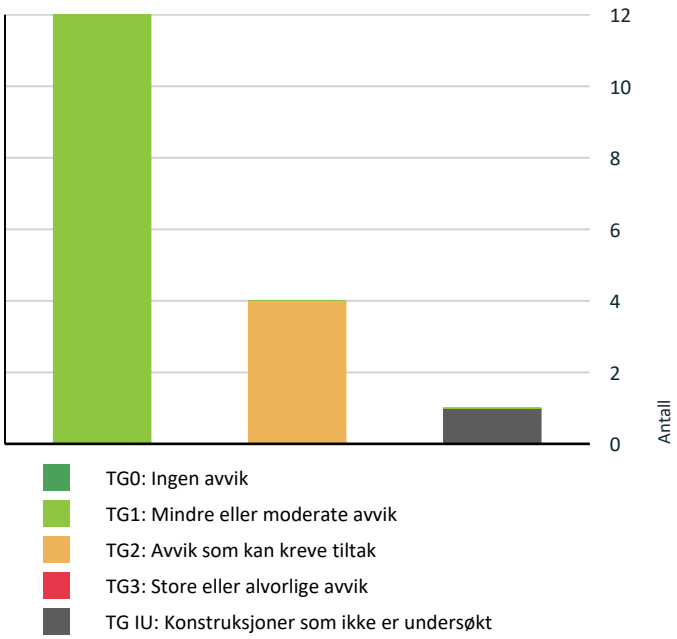
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

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

Gå til side

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.

2-roms leilighet i 2. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
2004

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasjer og garasjekjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2002.

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

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

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

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeårene.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Tilstandsrapport

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fransk balkong i stue, med innadslående, tofløyet balkongdør.

Rekkverk i stål, med glassfelt i nedre del.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 106 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur samt stål og utfyllende bindingsverkskonstruksjoner.v
Utvendig pusset og malt samt kledd med trekledning.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med membran/folie og sedumtak (plantebasert taktekking).
Felles takterrasse på deler av takflaten.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med belegg.
Belegg i korridorer.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.

Tilstandsrapport

Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

Nylig slipt og overflatebehandlet parkett (opplyst av eier).

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

_____

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Noe glipe i maling ved hjørne på innkassing ved skyvedørsgarderobe på soverommet.

_____

Himlinger:
Glatte, malte flater på bad.
Ellers malte flater (betongelementer med V-fuge).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,45 m.

_____

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører fra byggeårene.

_____

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

_____

Sprekk i terskel mellom gang og stue.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré/gang:
- Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter.

Soverom:
- Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard og konstruksjoner fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

———

Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

———

Konstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noen skruehull på vegg ved dusjsone samt i dusjsone. Hullene er tettet med silikon.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Hulltaking i våtsone kan svekke tettesjiktet dersom dette er til stede. Dette kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid. Manglende dokumentasjon på membran gir samtidig usikkerhet rundt våtrommets fuktsikring.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre gjennomføringer i våtsone med egnet tettemetode. Ved oppgradering av badet bør det etableres dokumentert og helhetlig tettesjikt. Videre undersøkelser kan være aktuelt ved mistanke om fuktpåvirkning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 13 mm.
Dette er under dagens krav.

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

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

Sluk er plassert innenfor skinnekant i dusjhjørne og er adskilt fra øvrig gulvflate.
Opprinnelig spalte under gulvskinne, er tettet med silikon.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Løsningen medfører at sluk ikke betjener hele gulvflaten i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Originalt sluk fra byggeårene, lokalisert i dusjsone.
Sluket ligger innenfor gulvskinnen til dusjdører, adskilt fra øvrig gulv.

Plastsluk med klemring.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

___

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

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eventuelt tettesjikt (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt servant.
Lysarmatur samt innmurt speil på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett med utenpåliggende sisterne.

Dusjhjørne med skyvedør, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Svellskader på innredning.
- Hakk i servant.
- Noe svertesopp på silikonfuger.

Ellers normal og forventet bruksslitasje sett på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Svellskader indikerer fuktpåvirkning og kan gi redusert levetid på innredningen. Hakk i servant er et kosmetisk avvik, men kan gi noe redusert overflatekvalitet. Svertesopp på silikonfuger er vanlig ved fuktbelastning og kan påvirke både utseende og hygiene.

Tiltak:
Skadet innredning bør vurderes for utskifting eller lokal utbedring. Servant kan utbedres eller skiftes ved behov. Silikonfuger anbefales rengjort og eventuelt skiftet for å bedre hygiene og utseende. Generelt vedlikehold må påregnes.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i tilknytning til stue.
Takhøy kjøkkeninnredning fra byggeårene, med over- og underskap.
Glatte, hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Den ene skuffen i fryseren er noe ødelagt.

———

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Balansert ventilasjon leiligheten.

Kjøkkenventilator (Villvent) over stekesone, med tilknytning til ventilasjonsanlegget.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

———

Det påpekes at feste/lokk ved lysarmatur i ventilator er borte, og lyspæren kan derfor falle ned og sperre for ventilatoren når den brukes og skyves inn igjen.
Dette bør utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeårene.

Tilstandsrapport

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Adkomst via luke bak vaskemaskin.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

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

Interne stoppekraner er lokalisert i skyvedørsgarderobe i entré/gang.
Det er ikke kjent om disse stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.
Ventilasjonsmotor (Villavent) er lokalisert i skyvedørsgarderobe i entré/gang.

Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er uttak for sentralstøvsuger, i stue.
Det er pr. i dag ikke montert noen motorenhet. Det er klargjort rør og ledninger for tilkobling, i skyvedørsgarderobe i entré/gang.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet sentralvarme/fjernvarme med ukjent plassering.
Felles varmtvann.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Originale radiatorer fra byggeårene.

Rørstokk for anlegget er lokalisert i skyvedørsgarderobe i entré/gang.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i skyvedørsgarderobe i entré/gang.

Elektrisk anlegg fra byggeårene.

Automatsikringer.
8 fordelingskurser.
1 jordfeilbryter.
Hovedbryter på 63 Amp.

Hovedsikringer og strømmålere i felles tavle.

———

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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

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

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

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

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.
   2003 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
   Det kan være utført arbeider på anlegget etter oppføring, men dette er ikke dokumentert, med unntak av arbeider som ble utført i 2024. Der foreligger det samsvarserklæring.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeider som ble utført i 2024.
   Eventuelle andre arbeider på anlegget er ikke kjent.

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier.

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 utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Tilstandsrapport





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Det er installert formstabil brannslange i servantskap på kjøkken.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

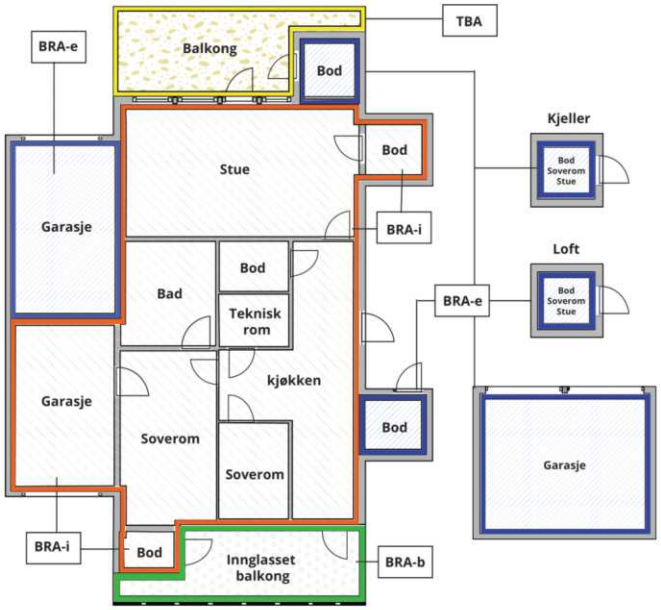
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	42			42	
Kjeller		3		3	
SUM	**42**	**3**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Fransk balkong med innadslående dører i stue.

_____

Kjeller:
Bod på ca. 3 m².

_____

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024:
- Elektriske arbeider. Arbeidene er opplyst å være utført avØivind Hviding Elektro. Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.4.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	930	0	7	531.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet Park 22

Hjemmelshaver
Thomas Rønbeck

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Velhaven Boligsameie	42 / 1759	OBOS Eiendomsforvaltning AS	986505814

Felles formue
Kr. 18 912 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 2. etasje, med fransk balkong, beliggende meget sentralt i et omfattende boligprosjekt på den gamle Rikshospitalets tomt.
Kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud samt offentlig kommunikasjon.
Gangavstand til blant annet St. Hanshaugen og Bislett samt caféer, restauranter og butikker.
Ellers gangavstand til Aker Brygge, Bogstadveien og Grünerløkka.
Barnehager og skoler i alle trinn i umiddelbar nærhet

Om tomten

Felles tomt 531.8 m².
Tomten er parkmessig opparbeidet med betong- og steinsatte arealer, belegningsstein, variert beplantning, gressplener, lekeapparater og sittegrupper.
Felles takterrasse på bygningen.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2 694,- pr. måned (kr. 32 328,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, TV, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Sameiet har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Bebyggelsen

Boligblokk oppført i 2004 i betongkonstruksjoner etter datiden byggeskikk og metoder.

Sameiet består av 258 andeler med sameiebrøk, i henhold til vedtekter.

Styret engasjerte i 2025 Aarseth Boligventilasjon for gjennomgang av alle ventilasjonsanleggene da de er 22 år gamle. De bør trolig enten repareres/vedlikeholdes eller ev skiftes. Styret har foreløpig ikke bestemt hva som skal gjøres enda.
Det føres ellers løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	85499378	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Finnes ikke		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
169260032

Selger 1 navn
Thomas Rønbeck

Gateadresse
Pilestredet Park 22

Poststed	Postnr
OSLO	0176

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 169260032

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet noen taklamper samt lys på kjøkken.

Arbeid utført av: Øivind Hviding Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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: Nei

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

Document reference: 169260032

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Styret engasjerte i 2025 Aarseth Boligventilasjon for gjennomgang av alle ventilasjonsanleggene da de er 22 år gamle. De bør trolig enten repareres/vedlikeholdes eller ev skiftes. Styret har foreløpig ikke bestemt hva som skal gjøres enda.

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: 169260032

Tilleggskommentar

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: 169260032

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Rønbeck	9809babfe0c886dec8f31 2c337dd4eac199cc276	20.03.2026 11:12:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 169260032

- 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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Kristine Carlsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 169260032 . Vår ref.: 5520-1-07 Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Velhaven Boligsameie
Organisasjonsnr:	986505814
Seksjonseier:	Rønbeck, Thomas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Pilestredet Park 22, 0176 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	208
Bnr.	930

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 85499378.
- 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.

En del seksjonseiere har kjøpt garasjeplass i Pilestredet Park Garasjeanlegg (5536). Det påløper md. felleskostnader for garasjeplassen som kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det sendes egne giroer for garasjekostnadene. Vi forutsetter at garasjeplassen selges sammen med boligen, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. (ideell 1264/611480 av gnr. 508, bnr. 8 i Oslo kommune). Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prilister til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplassen. Det er ikke tillatt å selge garasjeplassen til andre enn eiere i borettslag og sameier tilknyttet garasjeanlegget.
Sameiet har en avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger.
Det ble vedtatt på årsmøte den 19.04.18 at det skal betales et flyttegebyr på kr. 1.000,- + kr. 94,- faktura omk. Dette skal blant annet dekke kostnader til dørskilt, postkasseskilt, endring av dørklokkeskilt og ajourføring av registre. Gebyret betales av ny seksjonseier. Ved utleie og ved endring i utleieforhold betales gebyret av seksjonseier.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 694,00,-
<u>Herav:</u>

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	506,00	
Felleskostnader	2 188,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	672,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	18 912,-
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 Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Bjørn Løvlie, e-post: velhaven@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5520
VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VELHAVEN 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:

23. april 2025 kl. 18:00, Thon bygget, Pilestredet Park 32.

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.

Annen informasjon

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du tar med deg legitimasjon.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forslag til møteleder er forvalter Sven-Robby Dierkes

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som protokollfører foreslås Sven-Robby Dierkes. Anita Nersnæs Rolstas og Gerd Johansen foreslås som protokollvitner

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes velges som protokollfører, og Anita Nersnæs Rolstas og Gerd Johansen som protokollvitner

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsmøtesak.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025, foreslås satt til kr 65.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 65.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bjørn Løvlie
  Gjenvalg

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

- Espen Navrud
  Tidligere vært varamedlem

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

- Espen Rikter-Svendsen

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

- Frode Paulsen
  Gjenvalg
- Gerd Eli Johansen
  Gjenvalg

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøtehar sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	
Bjørn Løvlie	2023 – 2025
Styremedlemmer	
Anna Elisabeth Blom	2024 – 2026
Berit Mildred Mørk	2024 – 2026
Peder Oluf Vold	2023 – 2025
Varamedlem	
Espen Navrud	2025 – 2025
Valgkomiteen	
Gerd Eli Johansen	2024 – 2025
Frode Paulsen	2024 – 2025

Styrets arbeid

I perioden april 2024 – april 2025 er det avholdt 7 styremøter i tillegg til saksbehandling via mail. Varamedlem innkalles og møter til styremøtene.

Vann- og avløpsavgift fra Oslo kommune har tradisjonelt vært fakturert ut fra et stipulert forbruk pr m^2 boligareal. Denne kostnaden var kr 176.000 i 2024. Alternativet er å montere vannmålere og bli fakturert ut fra målt/faktisk vannforbruk. En undersøkelse hos andre boligselskaper viste at det kan være lønnsomt. Vi har felles vanninntak med PP 27 og 28. Alle blokkene gikk inn for å anskaffe en felles vannmåler som ble installert i august -24. Erfaringen så langt viser at vi trolig kan spare ca 25 % av årlig vann- og avløpsavgift og at det kan utgjøre ca kr 40.000 pr år. Vår andel ved installasjon av vannmåler kostet kr 19.000. Samtidig vet vi at vannavgiften øker med 15,8 % i 2025.

På sommeren hadde vi en brann i grillen på takterrassen og fikk erfare at brannslukningsapparatet virket. Det ble heldigvis ingen brannskade på terrassen. Ny grill og nytt brannslukningsapparat er på plass.

Heisalarmen er byttet fordi 2G-systemet er i ferd med å fases ut. I den sammenheng ble alarmavtale med Orona heis fornyet. Den er knyttet til Avarn alarmsentral slik at vi er sikret assistanse hele døgnet.

Årlig kontroll av brannalarmsystemet ble gjennomført i februar hvor både brannsikringsanlegget i fellesarealene og branndetektor i hver leilighet kontrolleres. Alle leiligheter unntatt 3 ble kontrollert.

Lekkasje fra takterrassetak i leilighet i 5 etasje og i andre blokker har vært et problem i flere år uten at vi har vært i stand til å finne ut hvordan vi skal fikse det. PP 24 fikk byttet tak i 2024, men fortsatt har de lekkasje. Vi vil fortsette å undersøke blant leverandører for å finne en løsning.

Vi fikk også en lekkasje i heissjakta, men klarte å ordne det ved å få reparert en hette på heistakets ventilasjonskanal.

På uteområdene har det foregått en storstilt foryngelsesbeskjæring av hekkene langs byggene og på takterrassen. Vi beklager de ulempene det medfører for beboere i 1 etasje med redusert beskyttelse og innsyn. Mellom PP 22 og 27 har det kommet et gummiert dekke for å slippe gjørme langs hellestien.

Vi plages fortsatt med ofte innbrudd i kjellerboder ved siden av sykkelgarasjen. Det anbefales at beboere benytter ekstra solide låser og gjerne en ekstralås med robust kjetting el. Jobben med å få montert videoovervåkning er satt på pause en stund.

Et tema som styret har vært opptatt av de siste årene, er at en omlegging av driften i PPØ for 3 år siden har hatt negative konsekvenser for kvaliteten på sommer- og vinterdrift. Dagens PPØ styret har snevret inn sitt ansvarsområde til PPØs eiendomsgrenser og er ikke opptatt av hvordan driften av like tjenester mellom PPØ og sameiene best mulig kan samordnes. Vårt styre har hatt separat møte med PPØ om forholdet. Videre vil PP22 fremme forslag om endringer i PPØs vedtekter for å gi PPØ-styret klarere rammer for ansvar og drift.

Styret bruker Vibbo (vibbo.no) aktivt som plattform for informasjon og kommunikasjon mellom OBOS, styret og beboere. På Vibbo fins tips om vedlikehold og mer informasjon om ulike temaer. Alle som eier eller er leietakere bes om å være tilknyttet Vibbo. Utleier er ansvarlig for at leietaker registreres i Vibbo.

I løpet av 2024 er seksjon 20 på 76 m² uten garasje solgt for kr 8.600.000 fra Peder O. Vold til Wenche Elisabeth Solberg. 5 av i alt 28 leiligheter er på fast utleie.

Av styremedlemmene har Bjørn Løvlie vært styremedlem i Utomhus og Berit Mørk styremedlem i Pilestredet Park Garasjeanlegg.

Tidligere år har OBOS samlet alle årsmøtepapirene i en egen årsrapport. Nytt av året er at relevante dokumenter/opplysninger er knyttet opp til hver sak på sakslisten. Videre vil generell informasjon om sameiets drift og oversikt over gjennomførte prosjekter over alle år flyttes til Vibbo.

Foruten forefallende vedlikehold planlegges arbeid med følgende oppgaver i 2025:

- Tetting av terrassetak i seksjon 24
- Service på Villaventanleggene (forrige service var i 2015)
- Vedlikehold av perguladragere på takterrassen
- Installering av målere for ferskvannsforbruk i hver leilighet
- Forberedelse til reforhandling av internett og TV-løsninger (kontrakt med Telia undertegnet 2021/installasjon januar 2022).

ÅRSREGNSKAPET

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

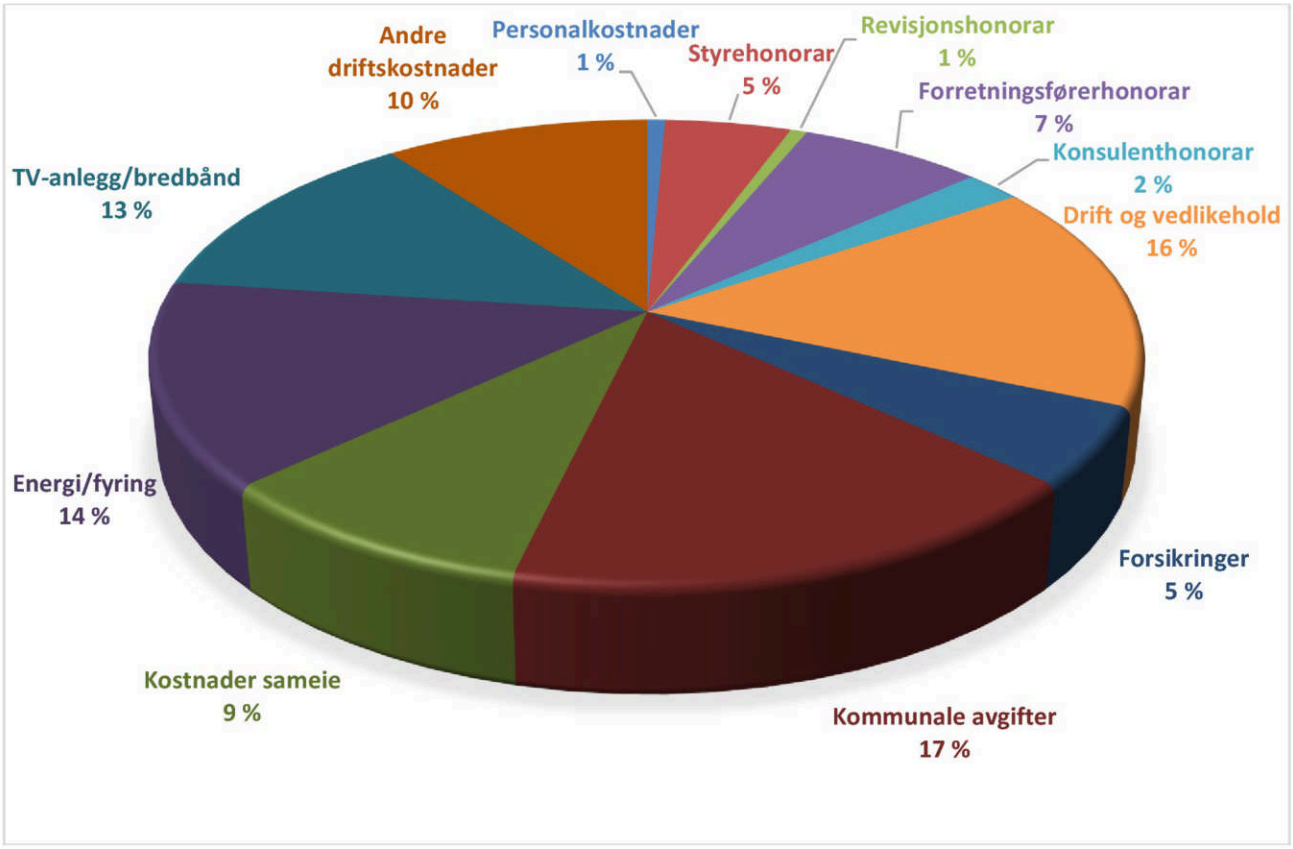
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak månedlig avregning energi, som ikke er budsjettert.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 486.484.

Kostnadsdiagram



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VELHAVEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AE8BC-QWLT8-NXCC5-GEQO7-UL708-XSX8V

VELHAVEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 505 814, KUNDENR. 5520

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 147 869	1 111 712	1 128 002	1 215 000
Andre inntekter	3	170 771	224 135	0	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 318 640**	**1 335 847**	**1 128 002**	**1 365 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-8 460	-9 165	-9 000
Styrehonorar	5	-65 000	-60 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-8 477	-7 082	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-95 149	-90 485	-95 500	-100 000
Konsulenthonorar	7	-29 185	-19 307	-12 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-212 040	-238 530	-130 000	-245 000
Forsikringer		-72 170	-65 145	-72 000	-87 000
Kommunale avgifter	9	-224 311	-189 539	-223 100	-258 000
Kostnader sameie	13	-124 345	-179 547	-159 488	-175 000
Energi/fyring	10	-188 160	-222 398	-110 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 538	-160 387	-170 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-136 335	-115 422	-131 500	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 332 874**	**-1 356 302**	**-1 185 753**	**-1 479 000**
DRIFTSRESULTAT		**-14 233**	**-20 454**	**-57 751**	**-114 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 891	17 550	8 000	17 000
Finanskostnader		0	-69	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**22 891**	**17 481**	**8 000**	**17 000**
ÅRSRESULTAT		**8 657**	**-2 973**	**-49 751**	**-97 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 657	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 973		

VELHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	167 800	126 125
SUM ANLEGGSMIDLER		**167 800**	**126 125**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	35
Forskuddsbetalte kostnader		43 230	42 134
Andre kortsiktige fordringer		0	56 777
Driftskonto OBOS-banken		160 160	268 757
Sparekonto OBOS-banken		412 376	309 071
SUM OMLØPSMIDLER		**615 836**	**676 775**
SUM EIENDELER		**783 636**	**802 900**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		654 284	645 627
SUM EGENKAPITAL		**654 284**	**645 627**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 380	15 878
Leverandørgjeld		85 972	141 396
SUM KORTSIKTIG GJELD		**129 352**	**157 274**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**783 636**	**802 900**
Pantstillelse		0	**0**
Garantiansvar	13	1 399 759	833 885

Oslo, 27.02.2025
Styret i Velhaven Boligsameie

Bjørn Løvlie /s/

Anna Elisabeth Blom /s/

Peder Oluf Vold /s/

Berit Mildred Mørk /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	958 056
Kabel-tv	170 016
Månedlig energiavregning	19 797
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 147 869**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering, Installert vannmåler	63 304
Avregning EcoGuard	106 467
Flyttegebyr	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**170 771**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 165**

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 65 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 150, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 477.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 185
SUM KONSULENTHONORAR	**-29 185**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-51 648
Drift/vedlikehold VVS	-89 152
Drift/vedlikehold elektro	-11 314
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 657
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 144
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-212 040**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-176 459
Renovasjonsavgift	-47 852
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-224 311**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-23 519
Fjernvarme	-164 641
SUM ENERGI / FYRING	**-188 160**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-51 139
Vakthold	-429
Renhold ved firmaer	-57 866
Andre fremmede tjenester	-22 881
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 150
Andre kontorkostnader	-189
Bankgebyr	-2 680
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-136 335**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	6 887
Renter av kontoer i OBOS-banken	13 360
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	212
Andel renteinntekter fellesanlegg,jf note 14	2 431
SUM FINANSINNTEKTER	**22 891**

NOTE: 13

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 14,29% av Pilestredet Park Utomhussameie.
Selskapet eier 4,15% av Pilestredet Park Garasjesameie.
Selskapet eier 1,51% av Pilestredet Park Økodrift.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiene og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiene som utgjør kr 1 399 759.
Selskapets andel i sameiene vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 5520 **Selskapsnavn:** VELHAVEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 986505814
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Thon bygget, Pilestredet Park 32.

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Forslag til møteleder er forvalter Sven-Robby Dierkes

> **Forslag til vedtak:**
> Sven-Robby Dierkes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Styrets innstilling
Som protokollfører foreslås Sven-Robby Dierkes. Anita Nersnæs Rolstas og Gerd Johansen foreslås som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Sven-Robby Dierkes velges som protokollfører, og Anita Nersnæs Rolstas og Gerd Johansen som protokollvitner
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025, foreslås satt til kr 65.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 65.000,-
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Løvlie

Følgende stilte til valg:
Bjørn Løvlie

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Navrud

Følgende stilte til valg:
Espen Navrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Rikter-Svendsen

Følgende stilte til valg:
Espen Rikter-Svendsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Gerd Eli Johansen
Frode Paulsen

Følgende stilte til valg:
Gerd Eli Johansen
Frode Paulsen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545100819

Dokument

5520 Velhaven Boligsameie - 23.04.2025 Protokoll Ordinær
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-24 18:09:40 CEST (+0200) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
Ferdigstilt den 2025-04-24 18:19:38 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Sven-Robby Dierkes (SD)

Signert 2025-04-24 18:15:36 CEST (+0200)

Anita Nersnæs Rolstad (ANR)

Signert 2025-04-24 18:12:43 CEST (+0200)

Gerd Johansen (GJ)

Signert 2025-04-24 18:19:38 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



VEDTEKTER
FOR
PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 15.01.2004
§ 7, 3. ledd, endret på ekstraordinært sameiermøte 13.04.2005
§§ 2, 9 og 14 endret og § 19 tillagt på ordinært sameiermøte 13.06.2007
§ 6 er endret på ordinært sameiermøte 13.05.2014
§ 6 er endret på ordinært sameiermøte 11.05.2016
§ 5* er endret på orddinært sameiermøte 22.05.2018
§20 endret på ordinært årsmøte 22.05.2019

Pilestredet Park
Gnr 508 bnr. 8, Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Pilestredet Park Garasjeanlegg.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Pilestredet Park, betegnet som gnr 508 bnr 8, beliggende i Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 258 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

245 parkeringsplassandeler for bil, hver utgjorende 1264/611480,	til sammen	309.700/611.480
4 parkeringsplassandeler for MC, hver utgjorende 500/611480,	til sammen	2.000/611.480
1 andel tilhorende bygg Bl - gnr 208 bnr 928,	til sammen	25.400/611.480
1 andel tilhorende bygg B2 - gnr 208 bnr 929,	til sammen	25.400/611.480
1 andel tilhorende bygg B3 - gru· 208 bnr 930,	til samrnen	25.400/611.480
1 andel tilhorende bygg B4 - gnr 208 gnr 931,	til sammen	28.600/611.480
1 andel tilhorende bygg B5 - gnr 208 bur 932,	til samrnen	29.500/611.480
1 andel tilhorende bygg B6 - gnr 208 bnr 933,	til sammen	37.300/611.480
1 andel tilhorende bygg Cl - gnr 208 bnr 945,	til sammen	43.200/611.480
1 andel tilhorende bygg C2 - gnr 208 bnr 946,	til sammen	50.900/611.480
1 andel tilhorende bygg L - gnr 208 bnr 916,	til sammen	34.100/611.480
Til sammen		611.480/611.480

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over beliggende innenfor området Pilestredet Park i Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

For hver sameieandel skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsette, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon eller sammen med borett i borettslag i bebyggelsen på Pilestredet Park, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, trappeoppganger, heiser, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller borett som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Sameierne kan eie 1 sameieandel mer enn det antall seksjoner eller borettslagsleiligheter de eier*

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt - **Vedlegg 1.**

Sameieandel i Pilestredet Park Garasjeanlegg med rett til parkeringsplass, kan kun overdras til seksjonseiere eller borettshavere i Pilestredet Park nr 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38 og 39.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/boligandel og flytter fra Pilestredet Park nr 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38 eller 39 uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er seksjonseier eller andelshaver på Pilestredet Park, evt. dersom sameiet kjøper andelen selv.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere på Pilestredet Park etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere på Pilestredet Park skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermotet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall
skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke for ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten vare tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordingert sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken.. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.
Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiflene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
1) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 9 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets medlemmer skal velges som følger;
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg Bl (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B2 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B3 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B4 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B5 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B6 (jfr over)

1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg Cl (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg C2 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg L (jfr over)

Styremedlemmene velges for 2 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for de bygg (B1-B6, Cl, C2 og L) som de skal velges av iht. det ovenstående.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjorelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal fore protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmotte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

1 saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsforeren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rummen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader som kan henføres til arealer eller rom (spesialrom) som kun benyttes av en eller noen sameier(e), herunder bodarealer og sykkelboder m.v., skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet. Dette gjelder blant annet kostnader til vedlikehold og renhold.

2. Øvrige kostnader dekkes av sameierne etter eierandel i sameiet.

Dette pkt. 2 gjelder utgifter til blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 17
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e) vaktmesterrom
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameierandel med rett til parkeringsplans eller spesialrom er overlevert til eier / beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie / borettslag på Pilestredet Park fra utbygger.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameierrnøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Videoovervåkning

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 20
El og Hybridkjøretøy

1. Seksjonseiere som ønsker å montere ladestasjon må søke om tillatelse til å bruke PPG's infrastruktur på gjeldende fastlagt søknadsskjema utarbeidet av styret.

2. Det er ikke tillatt å montere ladestasjon før søknad om bruk av infrastrukturen er innvilget.

3. Sameierne plikter å følge vedtatte retningslinjer. Brudd på disse vil resultere i at vedkommende blir frakoblet lademuligheten og må betale eventuelle kostnader som påføres PPG eller andre brukere av anlegget.

4. Montert ladestasjon er den enkelte sameiers personlige eiendom. Ved salg av garasjeplass med ladestasjon må styret varsles. Eventuell demontering utføres av firma godkjent av styret og for sameiers regning.

HUSORDENSREGLER FOR VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt 30.09.2004
Revidert 26.04.2017
Revidert 19.04.2018
Revidert 16.06.2020

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.
Velhaven Boligsameie er en del av Pilestredet Park Økodrift (PPØ) og er gjennom det også forpliktet til å følge de vedtekter som til enhver tid gjelder for PPØ.

§ 2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt at leietaker eller andre beboere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

§ 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.
Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer som kan bli berørt, varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på terrassene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20-07 på hverdager og kl. 20-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20-08 på hverdager og heller ikke mellom kl. 20-10 i helger og på helligdager.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullestol, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sko og søppel skal ikke stå utenfor døra til leiligheten. Sykler skal oppbevares i sykkelrommet i garasjen. Ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt materialer og liknende skal enten oppbevares inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod.

Ved bruk av takterrasen er den enkelte pliktig til å holde plassen i orden. Grillen skal alltid rengjøres etter bruk. Døren inn til terrassen skal alltid være låst. Det skal vises hensyn ved grillfester eller annet samvær på taket.

Vinduer og trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

§ 5. SKILTING

Hva som gjelder for dørskilt, postkasseskilt og navn på utvendig dørklokke er beskrevet i vedtektene. All øvrig skilting i gården skal forhåndsgodkjennes av styret.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelrommet i Pilestredet Park nr 27 (Pilehaven Boligsameie).
Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel og gjenstander på gulvet i søppelrommet.

§ 7. TERRASSER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på terrassen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er heller ikke tillatt da røyken fra disse kan være plagsom for andre beboere. Lufting av tepper og lignende, kan skje på egen terrasse. Risting og banking er imidlertid ikke tillatt.

§ 8. DYREHOLD

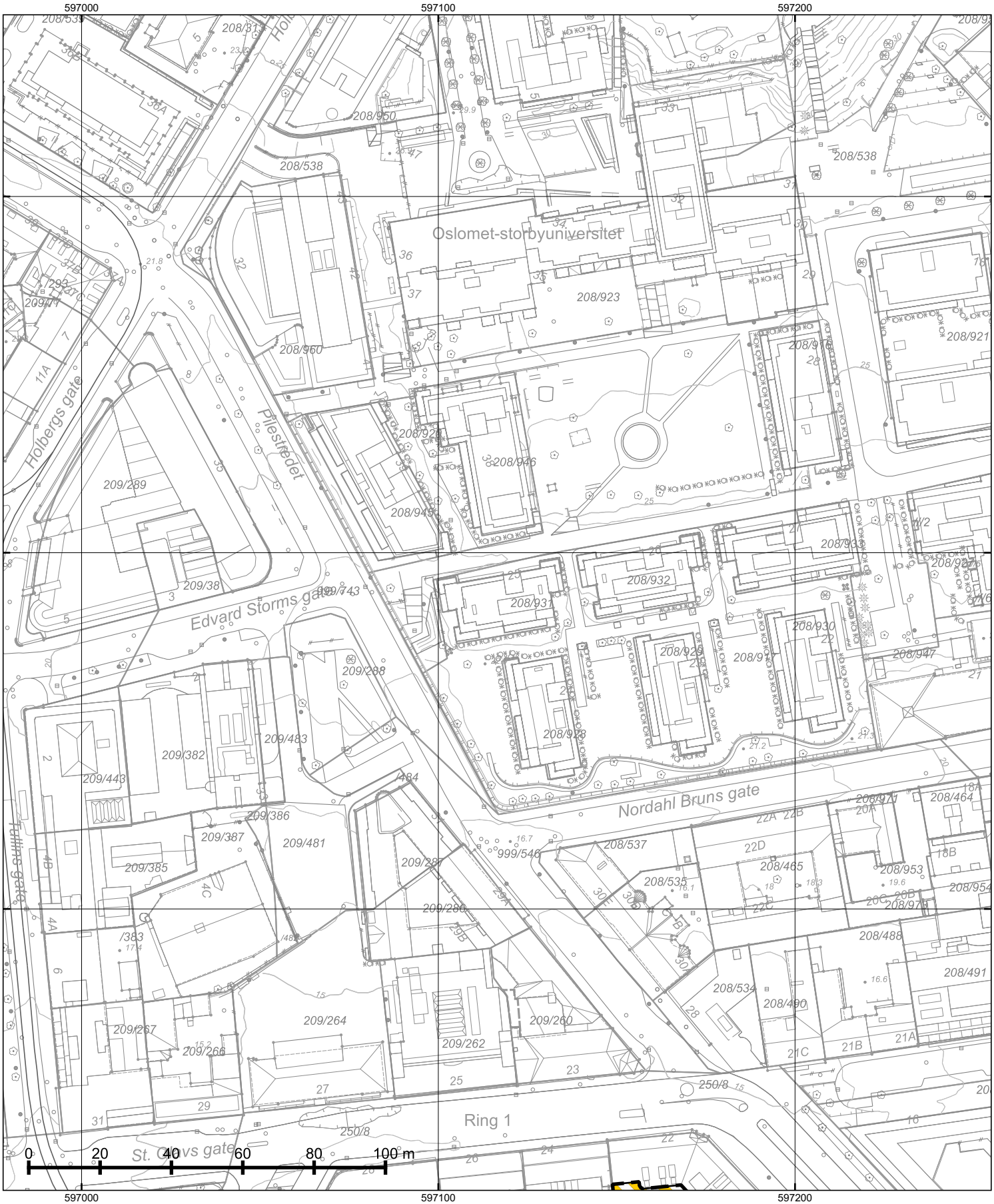
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr til beboer/og eller seksjonseier, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§ 9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig via Vibbo (vibbo.no). I enkelte tilfeller kan det være aktuelt å benytte oppslagstavlen ved postkassene, via rundskriv eller e-post når det er hensiktsmessig.

§ 10. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Brudd på husordensreglene er å betrakte som et mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Slikt mislighold kan i ytterste konsekvens medføre at sameiet krever seksjonen solgt eller fraveket.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

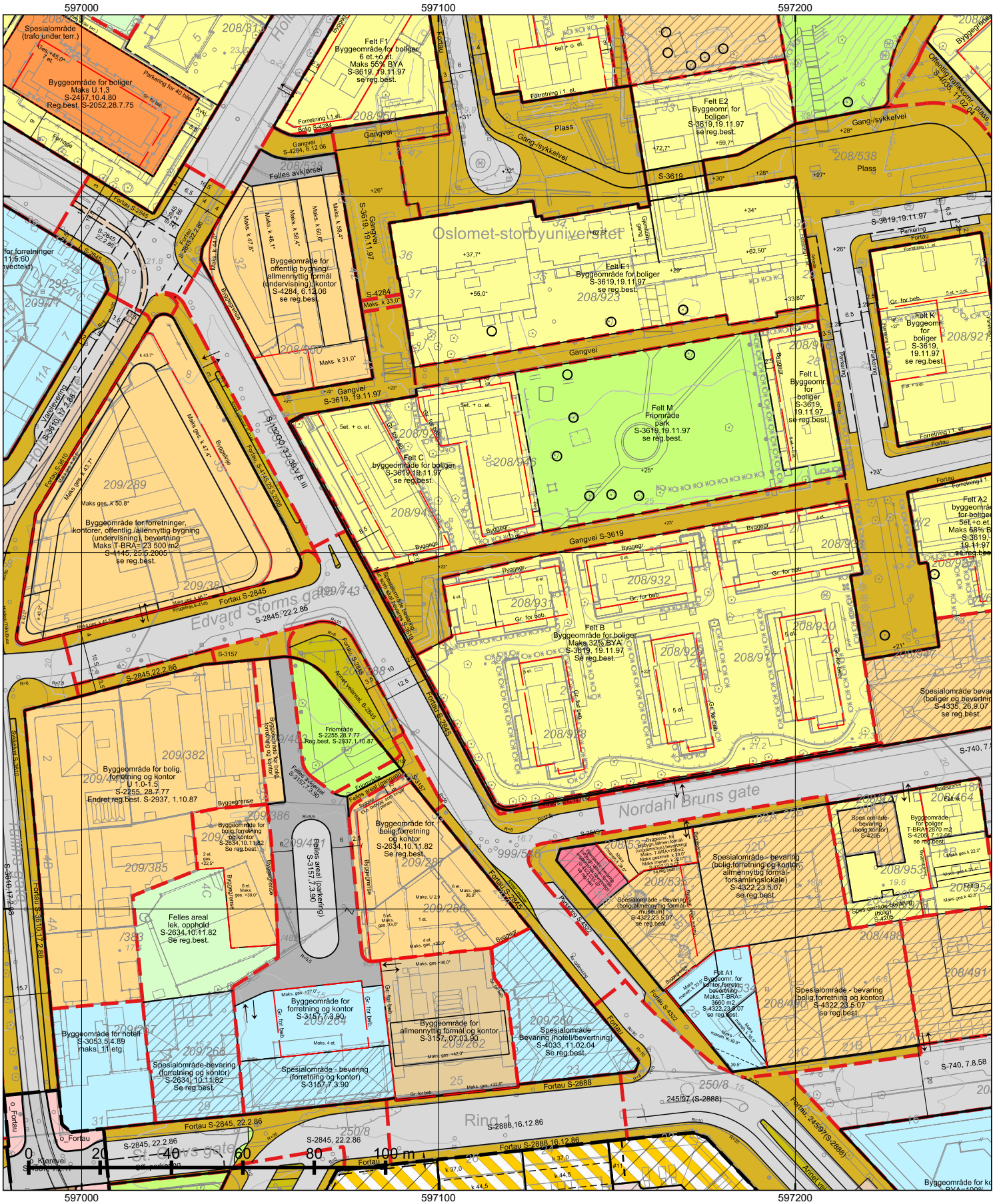
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150614/ 86523540
Deres ref.:
Adresse: Pilestredet Park 25
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/931

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

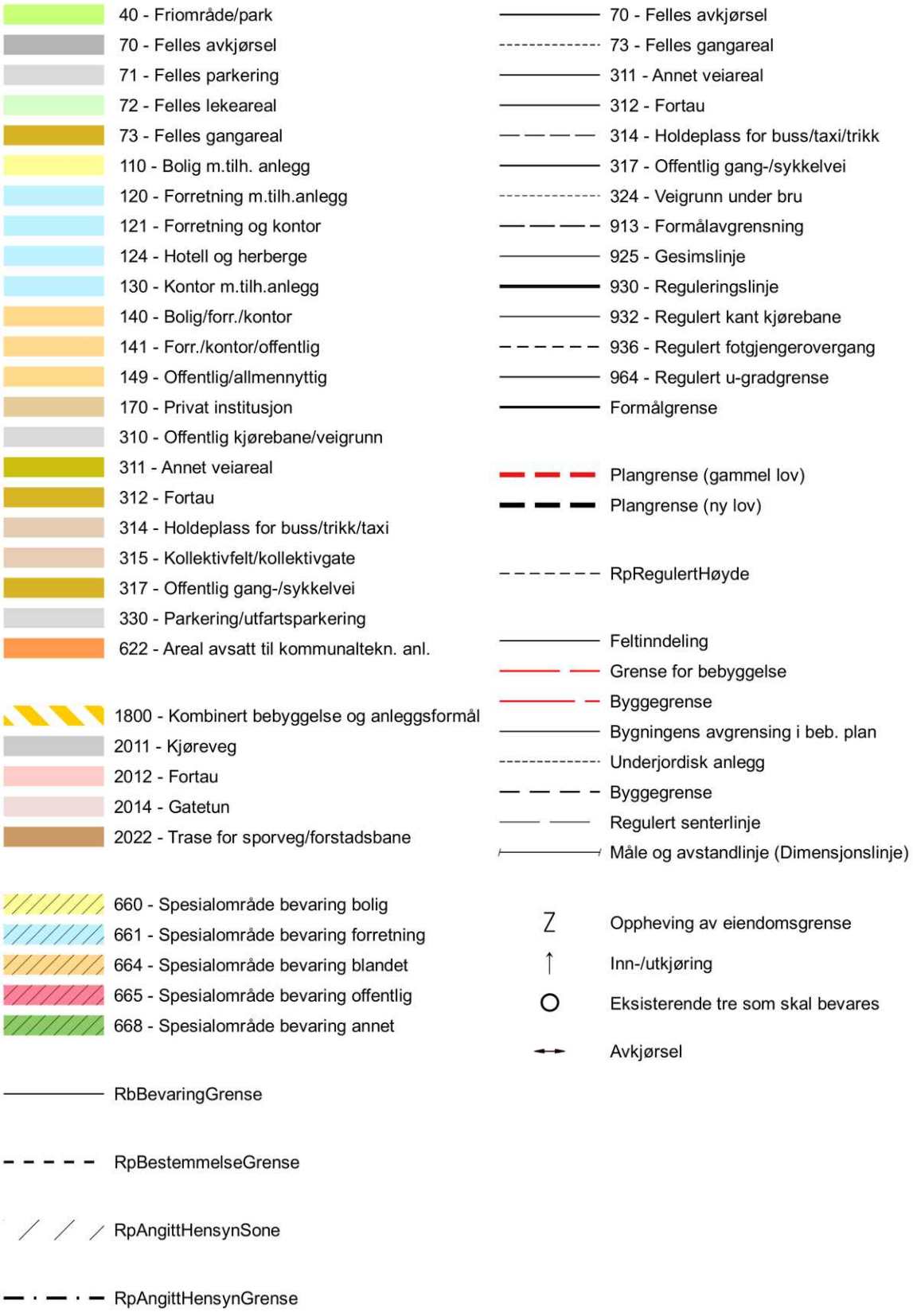
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

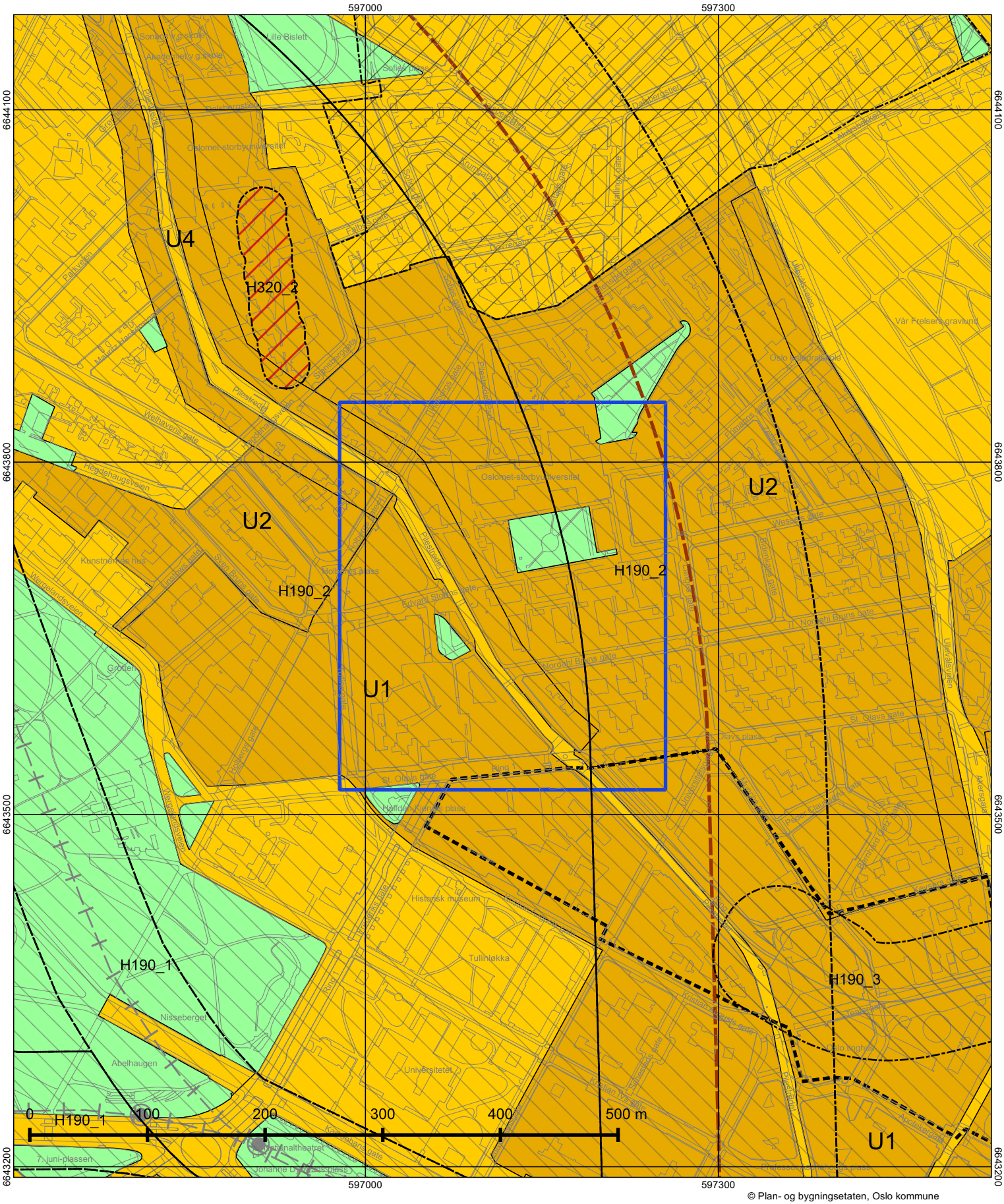
PlottID/Best.nr: 150614/ 86523540
Adresse: Pilestredet Park 25
Gnr/Bnr: 208/931
Deres ref.:
Kommentar:

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: 05.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150614/86523540
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

S-3619

Endret reguleringsplan med reg.best. for Pilestredet 32, Gamle Rikshospitalet, som reguleres til offentlig/allmennyttig formål, spesialområde - bevaring m.m.

Vedtaksdato: 19.11.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505524

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 496195

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PILESTREDET 32, NY UTVIKLING AV DET GAMLE RIKSHOSPITALOMRÅDET.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområde for forretning
- Byggeområde for kontorer
- Byggeområde for offentlig/ allmennyttig formål (undervisning, barnehage)
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)
- Friområde, park
- Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum)
- Fellesområde (gangvei, kjøreatkomst, parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, felt A2, B, C, E1/E2, F1, F2, H, K og L
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Der det er vist byggegrense skal fasade legges i byggegrense. Der det ikke er vist byggegrense, skal fasade legges i reguleringslinje mot gate. Mindre avvik fra byggegrense og grense for bebyggelse kan tillates, såfremt det oppnås gode helhetsløsninger. Balkonger tillates trukket 1,5 m ut fra fasade fra 2. etasje og opp.
Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Overetasjer skal trekkes tilbake og plasseres innenfor en vinkel på 60 grader fra hovedgesims.
Det kreves følgende leilighetssammensetning:
Maksimum 30% 2-romsleiligheter, minimum 70% 3-romsleiligheter eller mer hvorav minimum 30% 4-roms eller mer. Leilighetsfordelingen skal gjennomføres innen hvert enkelt felt der dette er praktisk mulig. I tillegg kan det innpasses inntil 150 studenthybler.

Der det på plankartet er vist forretning i 1. etasje i boligfelt tillates strøksbetjenende forretning og service. Hver enkelt forretning kan ha en størrelse på inntil 1.000 m2. Atkomst for publikum og varelevering skal kun skje fra fasade mot offentlig trafikkområde.
I felt A2 tillates det innredet lokaler for museum i 1. etasje.
I felt E1, vestfløyene, tillates det innredet undervisningslokaler i inntil 4 etasjer, underetasjer medregnet. I felt E2 tillates det innredet undervisningslokaler til og med 7. etasje.
Som vilkår for byggetillatelse for felt B skal det tinglyses rett for beboere i felt L til bruk av oppholdsareal i felt B.
For de ubebygde arealene skal det i forbindelse med byggesaksbehandlingen vises bruken av arealene inkludert lekeplasser og å ivareta barn og unges interesser. Det skal legges vesentlig vekt på barns lekemuligheter på ulike årstider, og samhandling mellom voksne, unge og barn. Der det ikke kan tilfredsstille 25% av boligenes bruksareal innenfor det enkelte felt, skal det kompletteres med sambruk i et nærliggende felt.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 4. Byggeområde for kontorer, felt D og I
I felt D skal ny bebyggelse oppføres med fasade i byggegrense og i reguleringslinje mot gate innenfor etasjetall og gesimshøyder som vist på planen. Enkelte etasjer tillates tatt i bruk til undervisningsformål hvor det ligger til rette for dette.

§ 5. Byggeområde for offentlig / allmennyttig formål (undervisning), felt J
Eksisterende bebyggelse tillates ombygd med vekt på bevaring av gatefasader og bygningens hovedstruktur. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Det skal legges vekt på at bebyggelsen innenfor felt J samlet utgjør en arkitektonisk helhetlig løsning.
Det tillates innpasset museum.

§ 6. Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)
Trafikkområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også inkluderer friområdene og fellesområdene.
Gjennom området, fra Sofies gate til Langes gate, skal det opparbeides gang-/sykkelvei, i prinsippet slik plankartet viser. Mindre justeringer av traséen kan tillates. Det skal legges vekt på en myk linjeføring.
Det tillates kjøreatkomst via gang/sykkelvei for felt A1 fra nord, felt C fra samme sted og for felt I fra

Stensberggata.

§ 7. Friområde, park, felt G1 og M og fellesområder

Friområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også omfatter offentlige trafikkområder og fellesområder. Planen skal redegjøre for terrengbehandling, vegetasjon, overflater og møblering inkl. skilt og belysning.
De offentlige arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.
Felles areal (kjøreatkomst, parkering) fra Holbergs gate er atkomst til parkering under terreng, og skal være felles for feltene D, E1, F1 og F2.
Felles areal (gangvei) fra Stensberggata skal være felles for feltene F2, F3, G1 og G2.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede der dette er fysisk mulig.

§ 8. Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum) felt A1, G2 og F3

Bygningene tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare.
Muren tillates gjennombrutt på steder hvor ny atkomst for gang- og kjøretrafikk er angitt på planen.
Åpninger skal tilpasses murens struktur og arkitektoniske utforming.
Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
Bygning i felt G2 tillates tilbygd mot gårdsrommet, innenfor grense for bebyggelse. Tilbygg skal sammen med eksisterende bygning utgjøre en arkitektonisk helhetlig løsning. Gårdsrom tillates underbygd.
Det tillates innpasset museum i felt G2.

§ 9. Utnyttelse, byggevolumer

Maks tillatte byggevolumer er angitt med byggegrense, grense for bebyggelse, etasjetall og gesimshøyder. Bebyggelse som inngår i planen er vist på reguleringskartet. Dersom denne bebyggelsen må rives pga brann e.l. tillates ny bebyggelse oppført innenfor samme volumavgrensning.

§ 10. Støy, luftkvalitet

Krav til sikring mot veitrafikkstøy skal tilfredsstille de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Likeledes skal luftkvaliteten tilfredsstilles i henhold til krav i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Det må redegjøres for tiltak samtidig med byggemelding. Alle tiltak må være fullført før bebyggelsen tas i bruk.

§ 11. Parkering

Parkering skal anordnes i underjordiske parkeringsanlegg innenfor gjeldende parkeringsnormer som følger:

Boliger:		Kontor	1,5 pr. 1000 m2
- 2 rom	0,7	Skole	2 pr. 1000 m2
- 3 "	0,9	Forretning	2 pr. 1000 m2
- 4 " eller mer	1,0		
- Studenthybler	0,2		

Atkomst til parkeringsanleggene skal skje som vist med piler på planen.
Det kan tillates innpasset garasjeanlegg for nabobebyggelse.
Det skal avsettes tilstrekkelig parkering for bevegelseshemmede.
Det skal avsettes sykkelparkering i området i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 Veg- og gateutforming.

§ 12. Fellesbestemmelser

Trær som er vist på plankartet skal tas vare på.
Mot Pilestredet og Nordahl Bruns gate skal det som vilkår for byggetillatelse kreves plantet en ny trerekke på innsiden av muren. Mot Stensberggata på felt H skal det med samme vilkår også plantes en ny trerekke.
Grenselinjer vist på planen mellom samme etasjeantall fanges opp av terrengforskjeller.
Forskrift om avfallsplan som er vedtatt av bystyret 30.11.94 skal følges opp med tanke på krav til håndtering av avfall som omfatter ombruk, gjenvinning og forbrenning.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Selmer Bolig AS
Postbox 274 - Sentrum
0103 OSLO

Dato: 15 JUN 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200101546-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Ivar Hanssen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

DISPENSASJON FRA VEIOPPARBEIDELSESPLIKTEN

Plan- og bygningsloven § 67

Det vises til Deres søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 67 datert 26.04.2001 for felt B1 - B6 i Pilestredet park. Adkomsten til området skal skje via Nordahl Bruns gate.

Som særlige grunner for dispensasjonssøknaden er det oppgitt:
Reguleringsplan S-740 ble vedtatt 07.08.1958. Forutsetningene for planen har siden den gang endret seg, og det er ikke lenger aktuelt å realisere planen. Opparbeidelse av full veibredde forutsetter at bygårdene på sydsiden av gaten må rives.

I krysset Pilestredet/Nordahl Bruns gate foreliger det nyere reguleringsplan som omfatter 25 meter av Nordahl Bruns gate, S-2845 av 22.02.1986. I denne planen er regulert veibredde like bred som eksisterende vei, noe som er en bekreftelse på at S-740 ikke er aktuell å gjennomføre.

Protester/bemerkninger
Det har kommet inn protest fra Bygdelagssamskipnaden datert 02.05.2001, hvor det protesteres på søknaden fra Selmer Bolig for dispensasjon fra pbl § 67. Protesten er ikke videre begrunnet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer
Nordahl Bruns gate er i dag opparbeidet med kjørebane på ca. 7,5 meter og fortau på nordsiden er opparbeidet i ca. 2,5 m mens fortau på sydsiden er opparbeidet i ca. 2,0 m. Reguleringsplanen S-740 fra 1958 viser en vei regulert i 30 m bredde.

Dersom Nordahl Bruns gate skal opparbeides i henhold til regulert vei vil dette medføre at bygårdene på sydsiden av Nordahl Bruns gate rives, og det vil bli en 30 m bred vei gjennom området, hvilket ikke er ønskelig. Med opparbeidet kjørebane på 7,5 m og fortau på 2 - 2,5 m mener vi at det ikke burde være nødvendig å kreve en utvidelse av Nordahl Bruns gate i henhold til regulering nå.

Plan- og bygningsetaten vil i anledning byggesak på nevnte eiendom kunne gi midlertidig dispensasjon fra gjeldende plan- og bygningslov (pbl) § 67.1 forutsatt at det blir tinglyst erklæring vedrørende tomtas veiplikt, jfr. pbl § 7. Erklæring er utsendt i forbindelse med byggesak med saksnr.: 200101561.

Klageadgang
Ovenstående er et enkeltvedtak som kan påklages i flg. forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brev, se vedlagt orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
seksjonsleder

Bjørn Ivar Hanssen
saksbehandler

Kopi til: Klager: Bygdelagssamskipnaden, fylkeslag i Noregs ungdomslag, Nordahl Bruns gate 22, 0165 Oslo
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Selmer Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 24 SEPT. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200101546-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av boligblokk i 5 etasjer med 28 leiligheter.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 gis rammetillatelse for omsøkte tiltak vedlagt:
- tegning med vårt stempel nr. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 og 24
- oppgave over prosjekteringsansvar
- kontrollplan for prosjektering
- ansvarsretter
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Det foreligger protester til søknaden
I medhold av lan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. overskridelse av regulert grense for bebyggelse, fra bebygd areal BYA og fra dybde på balkonger.
Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad jfr. SAK §§ 12,13,15 samt opplistede vilkår er dokumentert innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. **De protesterende er dags dato underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.**

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av ny boligblokk i 5 etasjer med 28 leiligheter. Det er vist felles oppholdsareal på tak med såkalt "grønt tak". Søkanden er avhengig av at det gis dispensasjon fra overskridelse av regulert grense for bebyggelse, fra bebygd areal BYA og fra balkongdybde.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan fra 19.11.1997 (S-3619). Etasjetallet er fastsatt til 5 etasjer. Det er regulert grense for bebyggelse. BYA skal være maks 32 %. Balkonger tillates i en dybde på 1,5 meter utenfor veggliv. Det er krav til fordeling av leighetsstørrelser med maks. 30% 2-roms, 49% 3-roms og min. 21% 4 -roms eller større.

Protester/ bemerkninger:

Det foreligger bemerkninger fra Statsbygg og fra Olav Thon Gruppen.

Statsbygg viser til kjøpekontrakt der miljøoppfølgingsprogram (MOP) for eiendommen skal etterstrebes og dokumenteres og at avvik fra denne skal forelegges Statsbygg.

Olav Thon Gruppen bemerker at de viste oppbyggene på tak vil fremstå som en ekstra etasje og vil kunne stenge for utsikt fra de nederste etasjene i "Kirurgiblokken". Det bes derfor om at det foretas visse endringer av takoppbyggene.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester/bemerkninger:

Når det gjelder bemerkningen fra Statsbygg er denne av privatrettslig art. Man forutsetter imidlertid at miljøoppfølgingsprogrammet blir fulgt.

Når det gjelder bemerkningen fra Olav Thon Gruppen kan man ikke se at de viste takoppbyggene kan være til urimelig ulempe for de nye leilighetene i "Kirurgiblokken" . Kirurgiblokken ligger i relativt stor avstand fra den nå aktuelle blokken og har dessuten et stort parkareal mellom.

Estetiske krav:

Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Dispensasjoner:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr.overskridelse av regulert grense for bebyggelse, fra bebygd areal BYA og fra dybde på balkonger. Som særlige grunner for å gi dispensasjon anføres at overskridelsen av bebygd areal er bagatelmessig i det det dreier seg om kun 186 kvm. fordelt på 6 blokker for hele felt B og følgelig ikke har noen betydning for bygningsvolumet på denne store tomten. Når det gjelder overskridelse av grense for bebyggelse er denne overskridelsen ubetydelig og av ren praktisk art. Dette er gjort for å få byggenes utformimg med lengder og bredder mest mulig like og lik avstand mellom byggene, og har ingen betydning foropplevelsen av området. Hva angår balkongdybdene dreier det seg om en overskridelse på 30 cm for enkelte av balkongene og anses som bagatelmesssig og uten betydning

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som overkant ferdig gulv 1. etasje fastsettes til cote + 22,4.
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Boligblokken må plasseres i følge kart med vår påtegning av 24.09.2001 og i følge fastsatt høydeplassering. Påvisning med høydeplassering skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller ansvarlig samordner i utførelsesfasen.

Tekniske krav:
Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering.
Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 2 og brannklasse 3.

Ansvar:
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
SØK 040.3 - Selmer Bolig AS
PRO 110.3 - Lund & Slaatto Arkitekter AS
KPR 110.3 - Arkitektkontoret GASA AS
Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Kontroll:

Kontroll med arkitekturprosjektering (KPR 110.3) og brannteknisk prosjektering (KPR 121.3) skal utføres som uavhengig kontroll. Øvrig kontroll av prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll. Kontroll av utførelsen kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Prioriterte myndighetskrav:
Det vises til godkjent kontrollplan for prosjektering.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Søknaden har vært gjenstand for en omfattende saksbehandling med hensyn til plassering og utforming av bygget, og forslaget slik det nå foreligger anses som akseptabelt og kan godkjennes
Når det gjelder karnapper og balkonger m.v. forutsettes det brukt vedlikeholdsfrie materialer.
Vi ber om at det blir innsendt en nærmere redegjørelse for bruk av fasadematerialer og farger før igangsettingstillatelse kan gis.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelse.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.
Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:
1. Oppgave over prosjekteringsansvar i revidert stand
2. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
3. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
4. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
5. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
6. Avfallsplan
7. Redegjørelse vedrørende fasadematerialer og farger må foreligge.
8. Utomhusplan
9. Godkjent avkjørselsplan må foreligge.
10. Godkjennelse foreligge fra vann- og avløpsverket
11. Avtale vedrørende fjernvarme må være avklart med Viken Energinett/Oslo Energi.
12. Forskriftsmessig situasjonskart med bygningen inntegnet og målsatt

Viktig:
For å unngå unødvendige forsinkelser når igangsettingstillatelse skal utsetdes er det viktig at ansvarlig søker kvalitetssikrer materialet før søknad om igangsettingstillatelse med vedlegg innsendes. Det bes om at det kun innsendes en kontrollplan for utførelse som er utarbeidet og underskrevet av ansvarlig søker. Videre er det viktig at koder i ansvarsrettssøknader, kontrollerkæringer og kontrollplan samsvarer med hverandre og at alle relevante koder/fagområder for tiltaket er tatt med. Det bes også om at bevis på sentral foretaksgodkjenning (pass på at denne ikke er utgått) vedlegges den enkelte ansvarsrettssøknad. Dersom sentral foretaksgodkjenning ikke foreligger eller er utgått, må NBR-skjema nr. 5159 "Søknad om lokal godkjenning av foretak" og gyldig firmaattest vedlegges ansvarsrettssøknad.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
- Olav Thon Gruppen, Postboks 489 Sentrum, 0105 Oslo
- Statsbygg, Postboks 8106 Dep, 0032 Oslo
- Vann- og avløpsetaten v/ Gebyrseksjonen

Vedlegg:
- Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
- Protester/bemerkninger
- Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
- Skjema for avfallsplan og sluttrapport
- Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Pilestredet Park Boligutbygging ANS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 14 NOV. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200101546-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

SØKNAD OM DISPENSASJON VEDR. FJERNVARME

Vi viser til Deres brev av 09.11.2001.

Vi har muntlig forelagt Deres søknad for Viken Energinett AS som ikke vil motsette seg at det bli gitt dispensasjon for installasjon av fjernvarme slik De søker om.

Under henvisning hertil finner Plan- og bygningsetaten å kunne gi dispensasjon fra kravet til fjernvarme-oppvarming av baderom. De øvrige rommene i bygget må imidlertid oppvarmes med fjernvarme.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til:
- Viken Energinett AS v/Tormod Kvarme, Postboks 2468 Solli, 0202 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Selmer Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: **03 OKT. 2002**

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200101546-24 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 1

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 18.09.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 24.09.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 1 som omfatter råbygg og badekabiner.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk i 5 etasjer med 28 leiligheter.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".
Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

T. Ryter

For Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven Sandberg.

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Selmer Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: **21 NOV. 2002**

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200101546-27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 2

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 06.11.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 24.09.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelderbyggetrinn 2 som omfatter alle resterende arbeider.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk i 5 etasjer med 28 leiligheter.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver (uten vedlegg med faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Nye adresser fra 17.03.2003
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahlsgt. 1, 0187 Oslo
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sentralbord: 23 49 10 00
Faxnummer: 23 49 10 01

Pilestredet Park Boligutbygging ANS
c/o Selmer Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0170 OSLO

Dato: 11 MARS 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200101546-31 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KINGOS GATE 9	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

DISPENSASJON FRA KRAVET TIL PARKERING FOR PILESTREDET PARK

Vi viser til Deres søknad av 30.01.2003 og til mottatt kvittering for nabovarsling innsendt ved brev av 24.04.2003.

For eiendommen gjelder reguleringsplan fra 19.11.1997 (S-3619).
I reguleringsbestemmelsenes § 11 som omhandler parkering heter det at parkering skal anordnes i underjordisk parkeringsanlegg innenfor gjeldende parkeringsnormer som er 0,7 plasser for 2-roms, 0,9 plasser for 3-roms og 1,0 plasser for 4-roms eller større. For studenthybler er kravet 0,2 plasser pr. hybel.

Bystyret vedtok den 27.11.2002 nye parkeringsnormer for boliger i Oslo.
Den nye normen som nå gjelder har følgende krav til parkering for boliger i denne del av byen:
0,25 plasser for 1-roms, 0,50 plasser for 2-roms, 0,70 plasser for 3-roms og 0,90 plasser for 4-roms eller større. For studenthybler er kravet 0,15 plasser pr. hybel. For omsorgsboliger er kravet 0,15 plasser for 1-roms, 0,25 plasser for 2-roms, 0,35 plasser for 3-roms og 0,45 plasser for 4-roms eller større.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

Som særlige grunner har søker oppgitt følgende:
Pilestredet Park er et byggeprosjekt med strenge miljøkrav, jfr. Miljøoppfølgingsprogram (MOP) utarbeidet av Statsbygg og Oslo kommune. Statsbygg, som sto for regulering av eiendommen, ønsket en betydelig lavere parkeringsdekning enn det som ble nedfelt i reguleringsbestemmelsene, men fikk ikke gjennomslag for dette. Statsbygg ønsket å legge opp til redusert bilbruk for beboerne i området, samtidig som det ble lagt stor vekt på å ikke forsyne tilgrensede områder med nye parkeringsplasser. De nye p-normene oppfyller på langt vei Statsbyggs opprinnelige ønsker.

En koordinering av parkeringsplasser vil redusere omfanget av utgraving og utbygging i området noe som betyr mindre anleggstrafikk, mindre støy, mindre luftforurensning og færre ulemper for beboerne og næringsdrivende i området.

Pilstredet park har meget sentral beliggenhet i Oslo sentrum, med særlig god kollektivdekning. Det er gangavstand til en rekke buss- og trikkeruter, T-bane og tog. Det er også gangavstand til en stor rekke arbeidsplasser og alle servicefunksjoner i sentrum. Behovet for å bruke bil er dermed sterkt redusert.

I den nye parkeringsnormen kap. 4 åpnes det også faktisk for muligheten til å bygge færre plasser enn normen legger opp til, dersom prosjektet har sentral beliggenhet i forhold til kollektivtransport og servicefunksjoner. Pilestredet Park er et slikt prosjekt.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7, og ut fra en konkret vurdering har Plan- og bygningsetaten kommet til at det i dette tilfellet foreligger grunnlag for å gi dispensasjon fra § 11 i reguleringsbestemmelsene for Pilestredet PARK slik at den nye parkeringsnormen for boliger i Oslo kan anvendes for Pilestredet Park.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

For Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska AS
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 31 OKT. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200101546-36 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for: HELE TILTAKET

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Pb. 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 12 SEPT. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200101546-40 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST BLOKK B3- PILESTREDET 32

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Selmer Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato 09 OKT. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200101563-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller/-anlegg	Tiltaksart:	Oppføring - garasje

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av garasjeanlegg i ett plan med grunnflate 8691 kvm. BTA.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 gis rammetillatelse for omsøkte tiltak vedlagt:
- tegning med vårt stempel nr. 3, 4, 5 og 6
- oppgave over prosjekteringsansvar
- kontrollplan for prosjektering
- ansvarsretter
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Det foreligger protest til søknaden
Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad jfr. SAK §§ 12,13,15 samt opplistede vilkår er dokumentert innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. **Protesterende parter er dags dato underrettet om rammetillatelsen med kopi av dette vedtak.**

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av garasjeanlegg i ett plan under terreng med grunnflate 8691 kvm. BTA. Anlegget har plass til 241 biler. I tillegg er det avsatt plass til boder for leilighetene som skal bygges på terreng over garasjen.samt diverse tekniske rom m.v. Avkjørsel skal skje til Nordahl Bruns gate.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan fra 19.11.97 (S-3619). Under terreng er det regulert felles garasjeanlegg med avkjørsel til Nordahl Bruns gate.

Protester/ bemerkninger:

Det foreligger bemerkninger fra Statsbygg og fra Bygdelagssamskipnaden

Statsbygg viser til kjøpekontrakt der miljøoppfølgingsprogram (MOP) for eiendommen skal etterstrebes og dokumenteres og at avvik fra denne skal forelegges Statsbygg.

Bygdelagssamskipnaden, Nordahl Bruns gate 22, protesterer mot den planlagte avkjørselen fra garasjeanlegget ut i nordahl Bruns gate. De mener at ut- og innkjørsel av så mange biler som 600 stk. vil føre til store ulemper for Deres eiendom i form av støv og støyplager. De ber derfor om at avkjørselen blir flyttet lenger opp i gaten.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester/bemerkninger:

Når det gjelder bemerkningen fra Statsbygg er denne av privatrettslig art. Man forutsetter imidlertid at miljøoppfølgingsprogrammet blir fulgt.

Når det gjelder protesten fra Bygdelagssamskipnaden bemmerkes at den viste avkjørselen fra garasjeanlegget ut i Nordahl Brunsgate er plassert slik som reguleringsplanen forutsetter. For øvrig kan anføres at garasjeanlegget skal gi plass for 241 biler og ikke 600 slik som det hevdes i protesten.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Byantikvaren har uttalt seg til søknaden i brev datert 23.08.2001.
Byantikvaren finner ikke å kunne anbefale søknaden da den viste åpningen i muren mot Nordahl Bruns gate er for stor og bryter med forutsetningene i reguleringsplanen.

Bydelsutvalget for St.Hanshaugen- Ullevål har i møte 29.05.2001 anbefalt søknaden.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til Byantikvarens uttalelse:

Gjeldende reguleringsplan forutsetter at det skal være avkjørsel i eksisterende mut ut i Nordahl Brunsgate og den er plassert i samsvar med reguleringsplanen. Man kan være enig i at den viste åpningen i muren er stor, men sikkerheten for de gående og kjørende i gaten krever god sikt til begge sider ved et så stort garasjeanlegg som i dette tilfellet. I følge retningslinjene vil åpningen i dette tilfellet bli på ca. 18 meter, men det er kun det nederste partiet av muren som vil bli berørt. Eksisterende stein fra muren vil bli krevet brukt om igjen ved forblending av feltene på hver side av selve portåpningen inn til garasjeanlegget.

Beliggenhet:

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan. Garasjeanlegget må plasseres i følge kart med vår påtegning av 25.09.2001. Påvisning skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller ansvarlig samordner i utførelsesfasen.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering.
Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 2 og brannklasse 3.

Ansvar:
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
SØK 040.3 - Selmer Bolig AS
PRO 110.3 - Lund & Slaatto Arkitekter AS
KPR 110.3 - Arkitektkontoret Gasa AS

Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Kontroll:
Kontroll av prosjekteringen kan utføres som dokumentert egenkontroll bortsett fra arkitekturprosjektering og brannteknisk prosjektering som skal utføres som uavhengig kontroll.

Kontroll av utførelsen kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Prioriterte myndighetskrav:
Det vises til godkjent kontrollplan for prosjektering.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten finner å kunne godkjenne søknaden da den i hovedtrekkene er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Det er imidlertid en forutsetning at avkjørselen fra garasjeanlegget ut i Nordahl Brunsgate blir utført i henhold til gjeldende forskrifter for frisikt til begge sider. På tegning med vårt nr. 5 og 6 er dette vist. Stein fra muren må brukes om igjen i sidefeltene for selve portåpningen til garasjeanlegget. Avkjørselsplan som viser dette må innsendes og være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis. Før igangsettingstillatelse kan gis vil det også bli krevet tinglyst erklæring for midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 ang veiopparbeidelse.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelse.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:
1. Oppgave over prosjekteringsansvar i revidert stand
2. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
3. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
4. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
5. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
6. Avfallsplan
7. Godkjent avkjørselsplan
8. Tinglyst erklæring ang. dispensasjon for veiopparbeidelse
9. Forskriftsmessig situasjonskart
10. Avtale vedrørende fjernvarme må være avklart med Viken Energinett/Oslo Energi.

Viktig:
For å unngå unødvendige forsinkelser når igangsettingstillatelse skal utsetdes er det viktig at ansvarlig søker kvalitetssikrer materialet før søknad om igangsettingstillatelse med vedlegg innsendes. Det bes om at det kun innsendes en kontrollplan for utførelse som er utarbeidet og underskrevet av ansvarlig søker. Videre er det viktig at koder i ansvarsrettssøknader, kontrollerkæringer og kontrollplan samsvarer med hverandre og at alle relevante koder/fagområder for tiltaket er tatt med. Det bes også om at bevis på sentral foretaksgodkjenning (pass på at denne ikke er utgått) vedlegges den enkelte ansvarsrettssøknad. Dersom sentral foretaksgodkjenning ikke foreligger eller er utgått, må NBR-skjema nr. 5159 "Søknad om lokal godkjenning av foretak" og gyldig firmaattest vedlegges ansvarsrettssøknad.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Byantikvaren
Bygdelagssamskipnaden v/Rolf Vidar Snekkevåg, Nordahl Bruns gate 22, 0165 Oslo
Statsbygg, Postboks 8106 Dep, 0032 Oslo
Vann- og avløpsetaten v/ Gebyrseksjonen

Vedlegg:
Kopi av Byantikvarens uttalelse
Kopi av Bydelsadministrasjonens uttalelse.
Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Selmer Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 14 JAN. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200101563-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller/-anlegg	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 1

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 07.11.2001 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 09.10.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 1 som omfatter grunnarbeider, fundamenter og bunnledninger.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av garasjeanlegg i ett plan med grunnflate 8691 kvadratmeter.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Påvisning
For alle nybygg både over og under bakken og for alle tilbygg som ligger i eller nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Ved mindre byggetiltak mer enn 4 m fra eiendomsgrense og mer enn 8 m fra nabobebyggelse kan saksbehandler fravike kravet om påvisning (kfr. påtegning på kart). Vårt personell angir vanligvis tre hushjørner og et høydemerke. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B.Taugbøl
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Selmer Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 13 MARS 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200101563-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller/-anlegg	Tiltaksart:	Oppføring av garasjeanlegg

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 2

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 01.03.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 09.10.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 2 som omfatter råbygg for garasjekjeller

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av garasjeanlegg i ett plan med grunnflate 8691 kvm. BTA.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Påvisning
For alle nybygg både over og under bakken og for alle tilbygg som ligger i eller nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Ved mindre byggetiltak mer enn 4 m fra eiendomsgrense og mer enn 8 m fra nabobebyggelse kan saksbehandler fravike kravet om påvisning (kfr. påtegning på kart). Vårt personell angir vanligvis tre hushjørner og et høydemerke. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Selmer Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 27 MAI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200101563-30 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller/-anlegg	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 3

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 24.04.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 09.10.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder ALLE RESTERENDE ARBEIDER

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Tiltaket gjelder oppføring av garasjeanlegg i et plan med grunnflate 8691 kvm. BTA.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

KOPI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska AS
Postboks 1175 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 15 MAY 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200101563-34 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller/-anlegg	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:
Parkeringskjeller under blokk B1, B2, B4 og B5.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska AS
Postboks 1175 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 29 OKT. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200101563-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller/-anlegg	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for: Resterende del av kjeller

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Pb. 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 16 SEPT. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200101563-46 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller/-anlegg	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST – PARKERINGSKJELLER - PILESTREDET 32

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.

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

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

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

Tine Aagesen
Fung. enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

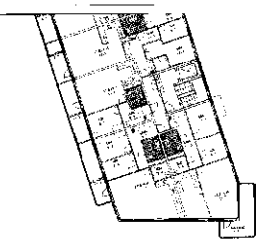
Kopi til: Tiltakshaver

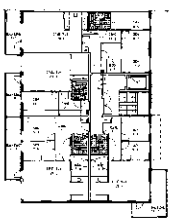
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

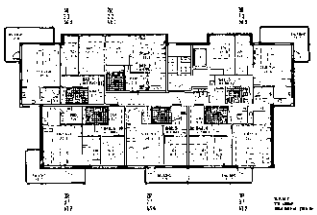
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

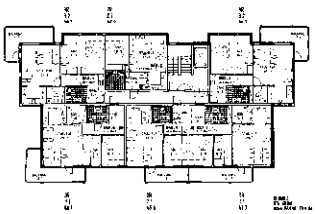
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

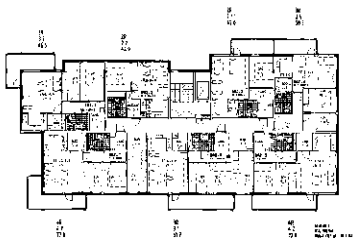
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

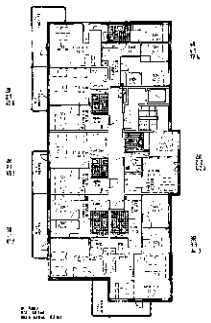


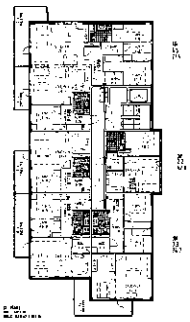


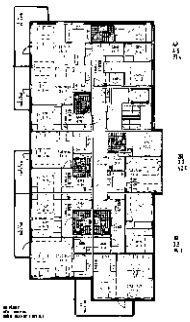












PILESTREDET PARK

SELMER big

OBOS

SKANSKA

LUND & SLAATTO ROTAG AS

Arkitektkontoret CASA AS

14

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

TINGLYST
BOKNR.: 83568
12 DES 2003
OSLO SKYLD- OG BEGJÆRINGSKONTOR

Blankett nr 62-150

Begjæringsskjemaet sendes til		
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 OSLO		☒ ***Begjæring om oppdeling i eierseksjoner*** ☐ ***Begjæring om reseksjonering***

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	930		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
971 278 374	Statsbygg		1/1

Doknr: 83568 Tinglyst: 12.12.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	78	~~G17,2~~	11	B	46	~~B7,9~~	21	B	62	~~B11,9~~	31			
2	B	98	~~G18,5~~	12	B	78	~~B13,1~~	22	B	46	~~B7,9~~	32			
3	B	62	~~G23,2~~	13	B	42		23	B	46	~~B7,9~~	33			
4	B	46	~~G16,6~~	14	B	75	~~B15,1~~	24	B	78	~~B13,1~~	34			
5	B	46	~~G17,9~~	15	B	62	~~B11,9~~	25	B	42		35			
6	B	78	~~B13,1~~	16	B	46	~~B7,9~~	26	B	75	~~B15,1~~	36			
7	B	42		17	B	46	~~B7,9~~	27	B	109	~~B36,2~~	37			
8	B	75	~~B15,1~~	18	B	78	~~B13,1~~	28	B	78	~~B35,6~~	38			
9	B	62	~~B11,9~~	19	B	42		29				39			
10	B	46	~~B7,9~~	20	B	75	~~B15,1~~	30				40			
SUM BRØK		633		SUM BRØK		590		SUM BRØK		536		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1759 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Rettet etter tale m. Erland Ullestad 08.12.03 Sve Bekkvik PBE

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
25.09.03		BJØRNAR DANIELSEN	
25/9-03		ERIK DANIELSEN	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-150

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

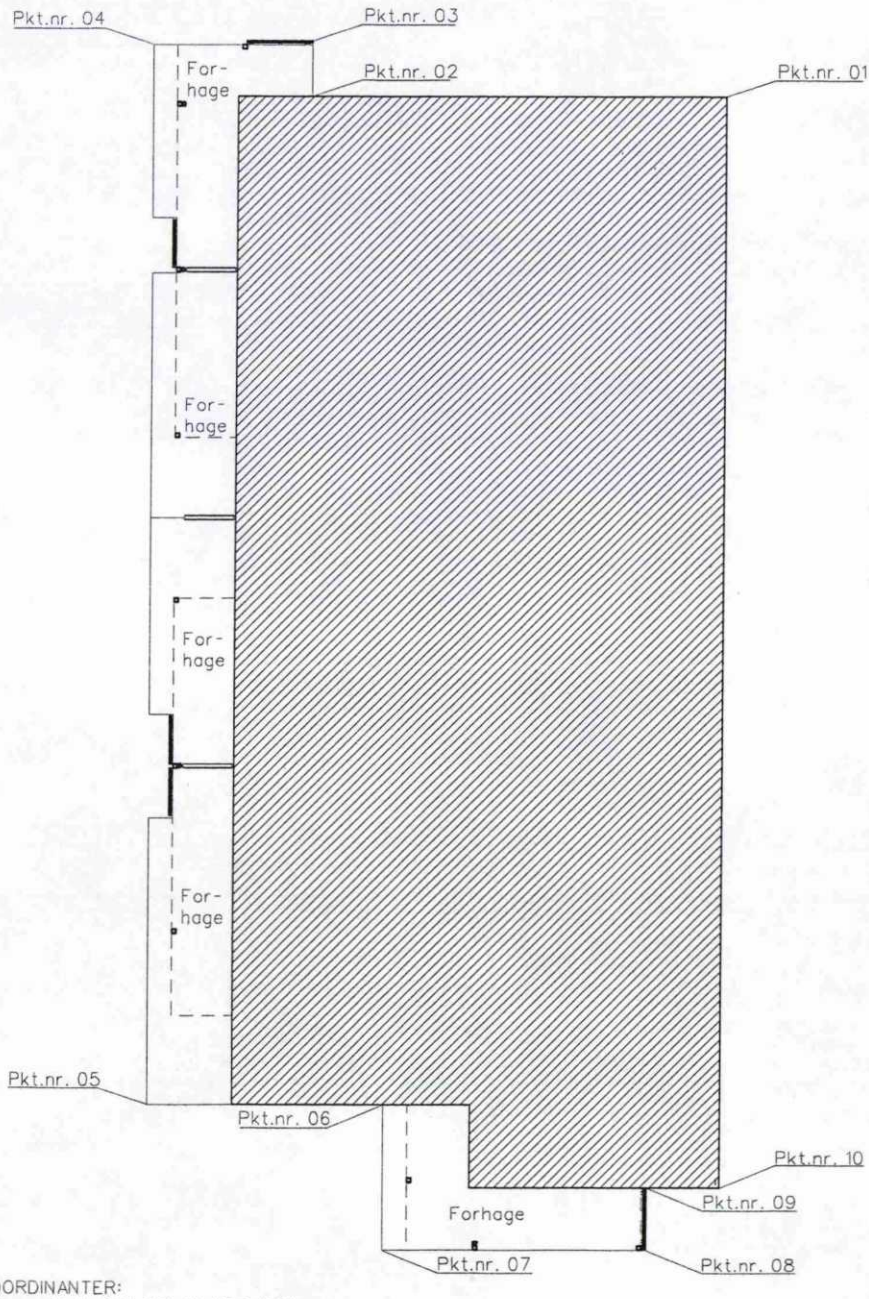
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
208	930			**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
8/12-03		Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

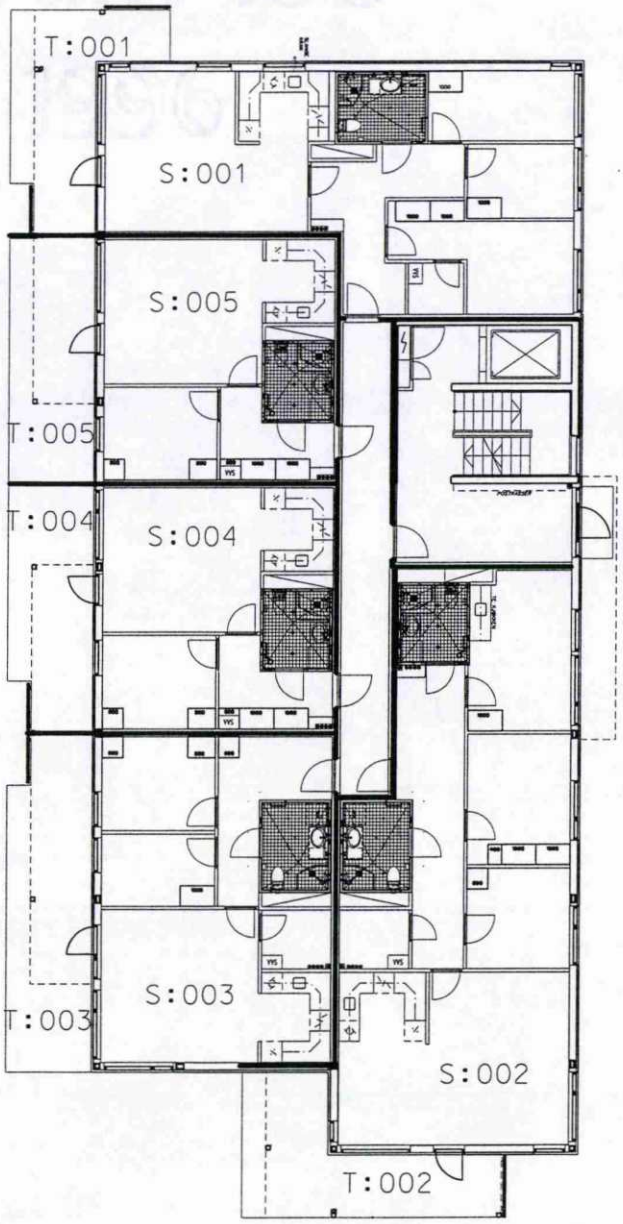
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



KOORDINANTER:
Pkt.nr. 01: X; 694.199 Y; 1150.867
Pkt.nr. 02: X; 692.403 Y; 1138.962
Pkt.nr. 03: X; 693.886 Y; 1138.738
Pkt.nr. 04: X; 693.190 Y; 1134.130
Pkt.nr. 05: X; 662.794 Y; 1138.719
Pkt.nr. 06: X; 663.827 Y; 1145.561
Pkt.nr. 07: X; 659.674 Y; 1146.189
Pkt.nr. 08: X; 660.800 Y; 1153.644
Pkt.nr. 09: X; 662.579 Y; 1153.375
Pkt.nr. 10: X; 662.913 Y; 1155.589

SITUASJONSPLAN, PILETRDET PARK, FELT B g.nr.: 208 b.nr.: 930	DATO 19.03.03	BLOKK NR. B3	
	MÅLESTOKK 1:200	VEDL.: 1	AV: 7 8

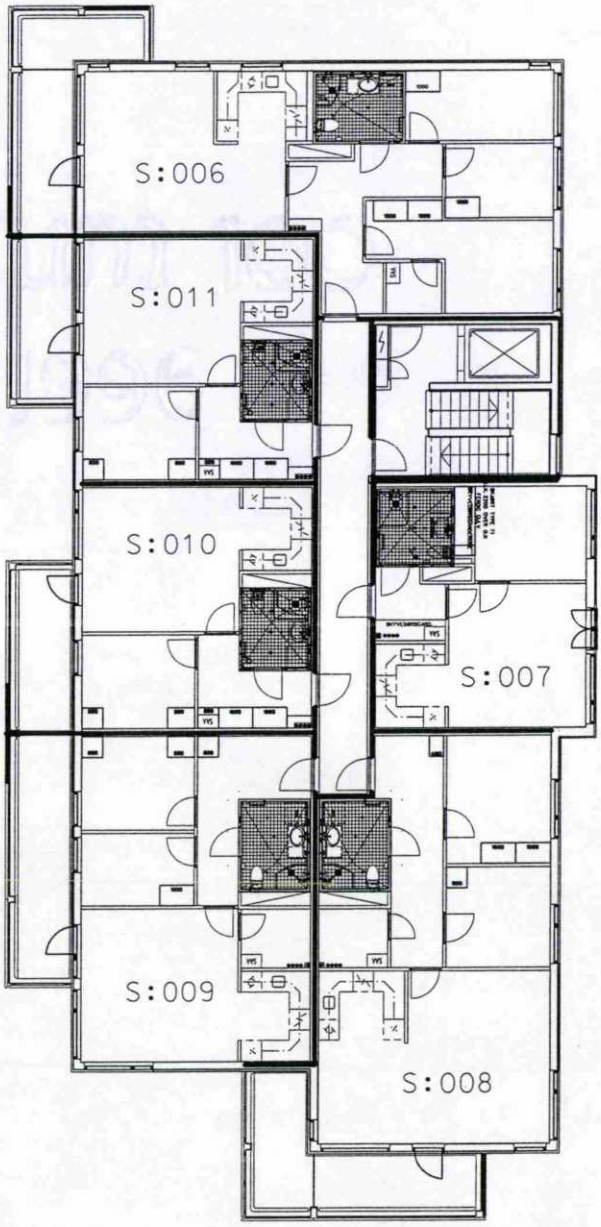


S: 000 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER

SOM TILLEGGSAREAL REGNES:
- BALKONGER / FORHAGER / TERRASSER

T:000 = FORHAGE, REGNES SOM TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON MED TILSVARENDE SEKSJONSNUMMER

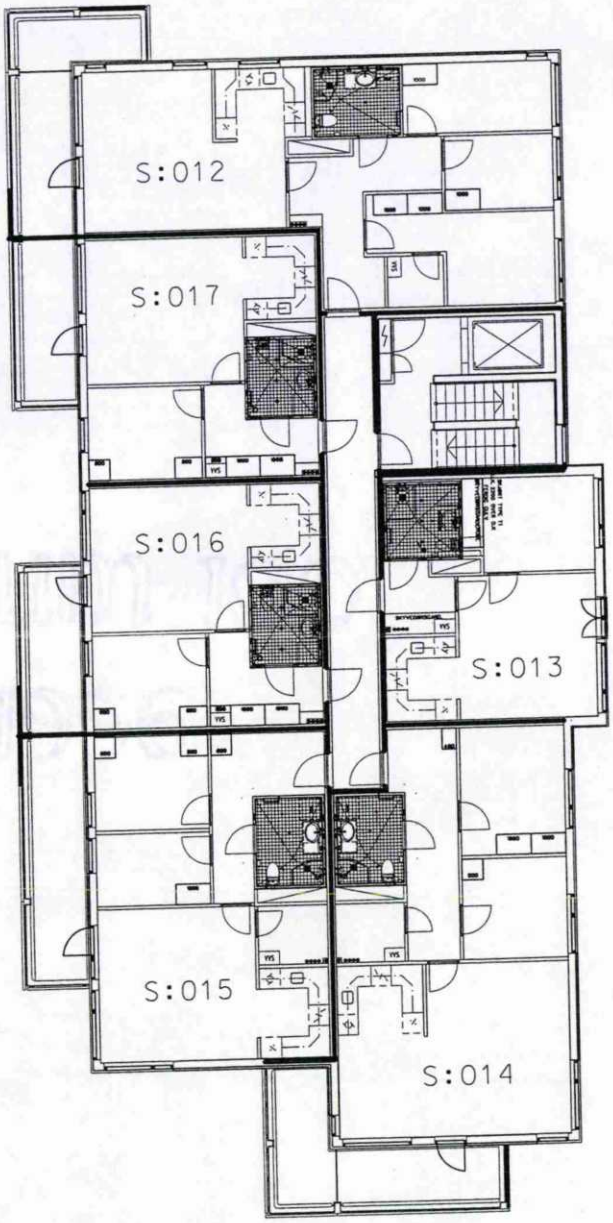
SEKSJONER PILESTREDET PARK, FELT B g.nr.: 208 b.nr.: 930	DATO 18.02.03	ETASJE 1	BLOKK NR. B3
	MÅLESTOKK 1:200	VEDL.: 2	AV: ~~7~~ 8



S: 000 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER

SOM TILLEGGSAREAL REGNES:
- BALKONGER / FORHAGER / TERRASSER

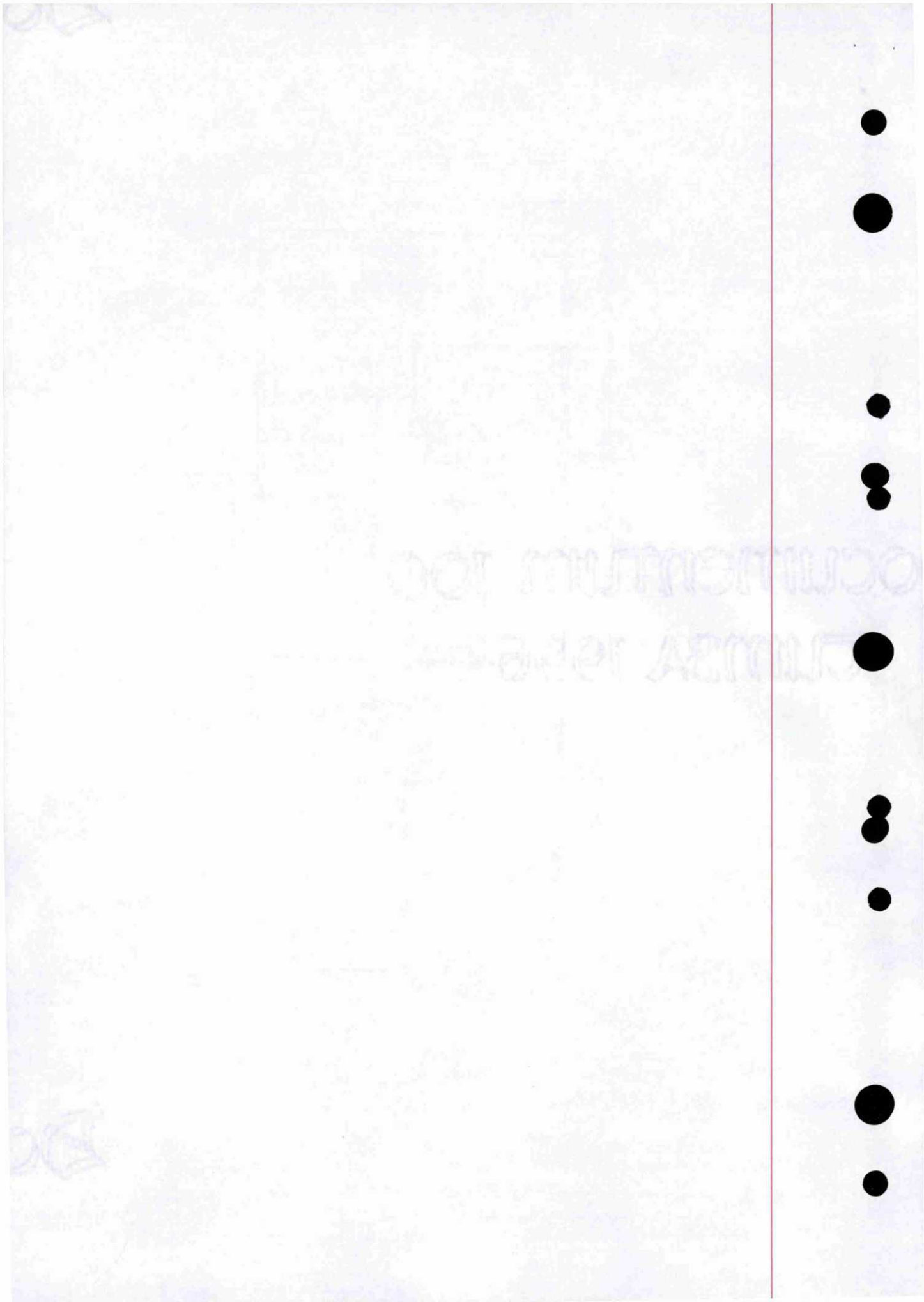
SEKSJONER PILESTREDET PARK, FELT B g.nr.: 208 b.nr.: 930	DATO 18.02.03	ETASJE 2	BLOKK NR. B3
	MÅLESTOKK 1:200	VEDL.: 3	AV: ~~7~~ 8

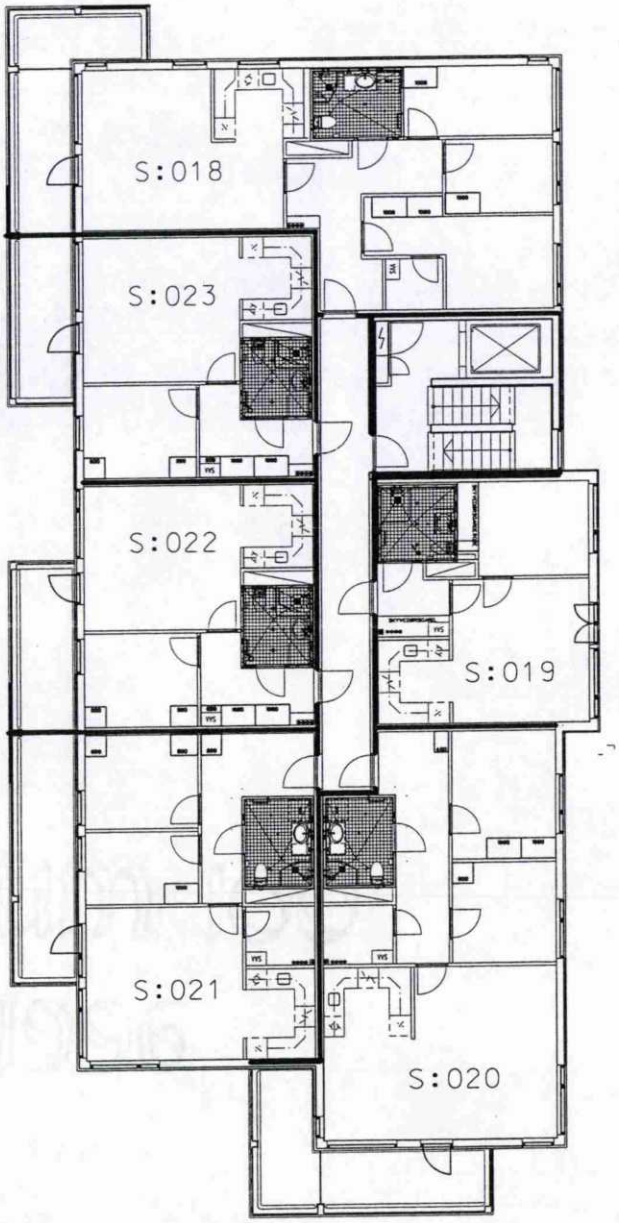


S: 000 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER

SOM TILLEGGSAREAL REGNES:
- BALKONGER / FORHAGER / TERRASSER

SEKSJONER PILESTREDET PARK, FELT B g.nr.: 208 b.nr.: 930	DATO 18.02.03	ETASJE 3	BLOKK NR. B3
	MÅLESTOKK 1:200	VEDL.: 4	AV: 7 8

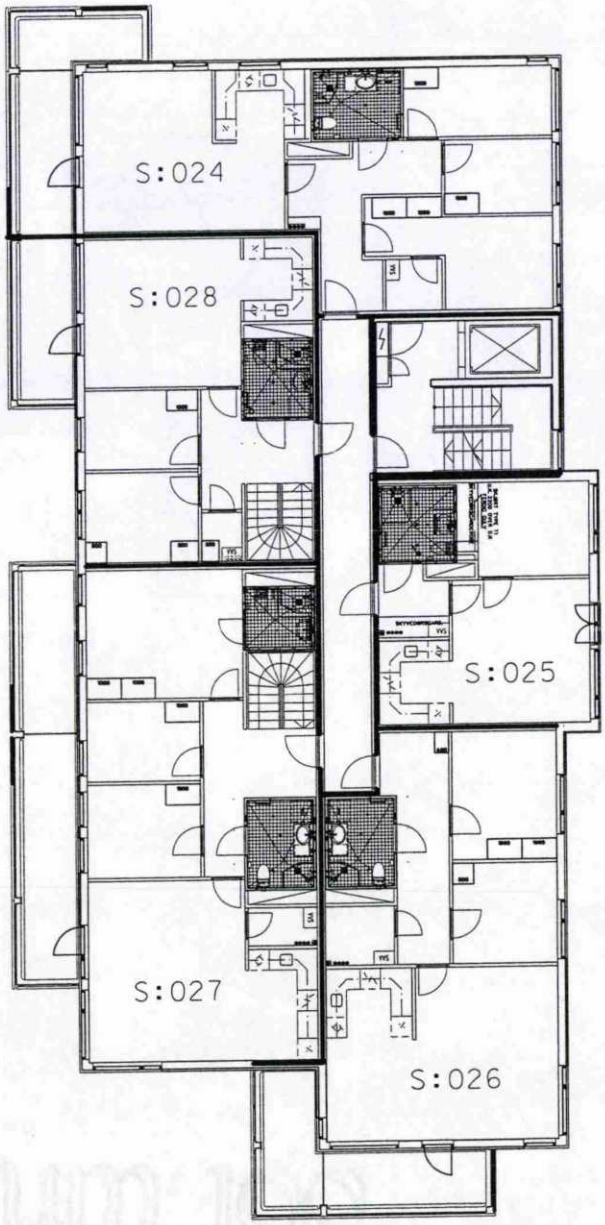




S: 000 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER

SOM TILLEGGSAREAL REGNES:
- BALKONGER / FORHAGER / TERRASSER

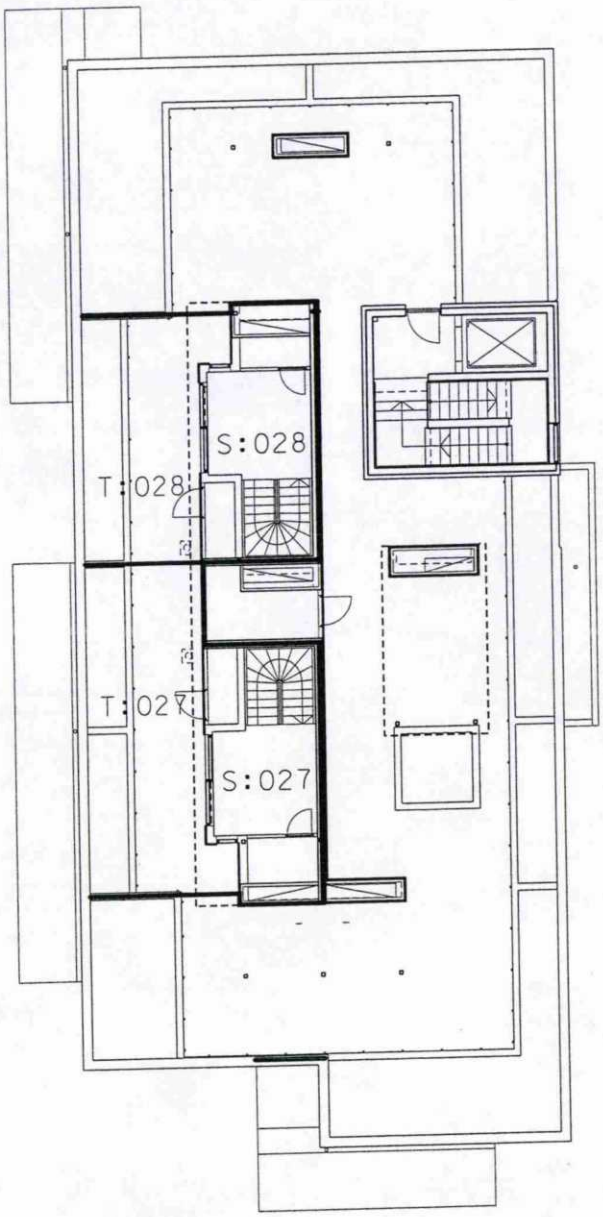
SEKSJONER PILESTREDET PARK, FELT B g.nr.: 208 b.nr.: 930	DATO 18.02.03	ETASJE 4	BLOKK NR. B3
	MÅLESTOKK 1:200	VEDL.: 5	AV: ~~7~~ 8



S: 000 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER

SOM TILLEGGSAREAL REGNES:
- BALKONGER / FORHAGER / TERRASSER

SEKSJONER PILESTREDET PARK, FELT B g.nr.: 208 b.nr.: 930	DATO 18.02.03	ETASJE 5	BLOKK NR. B3
	MÅLESTOKK 1:200	VEDL.: 6	AV: 7 8

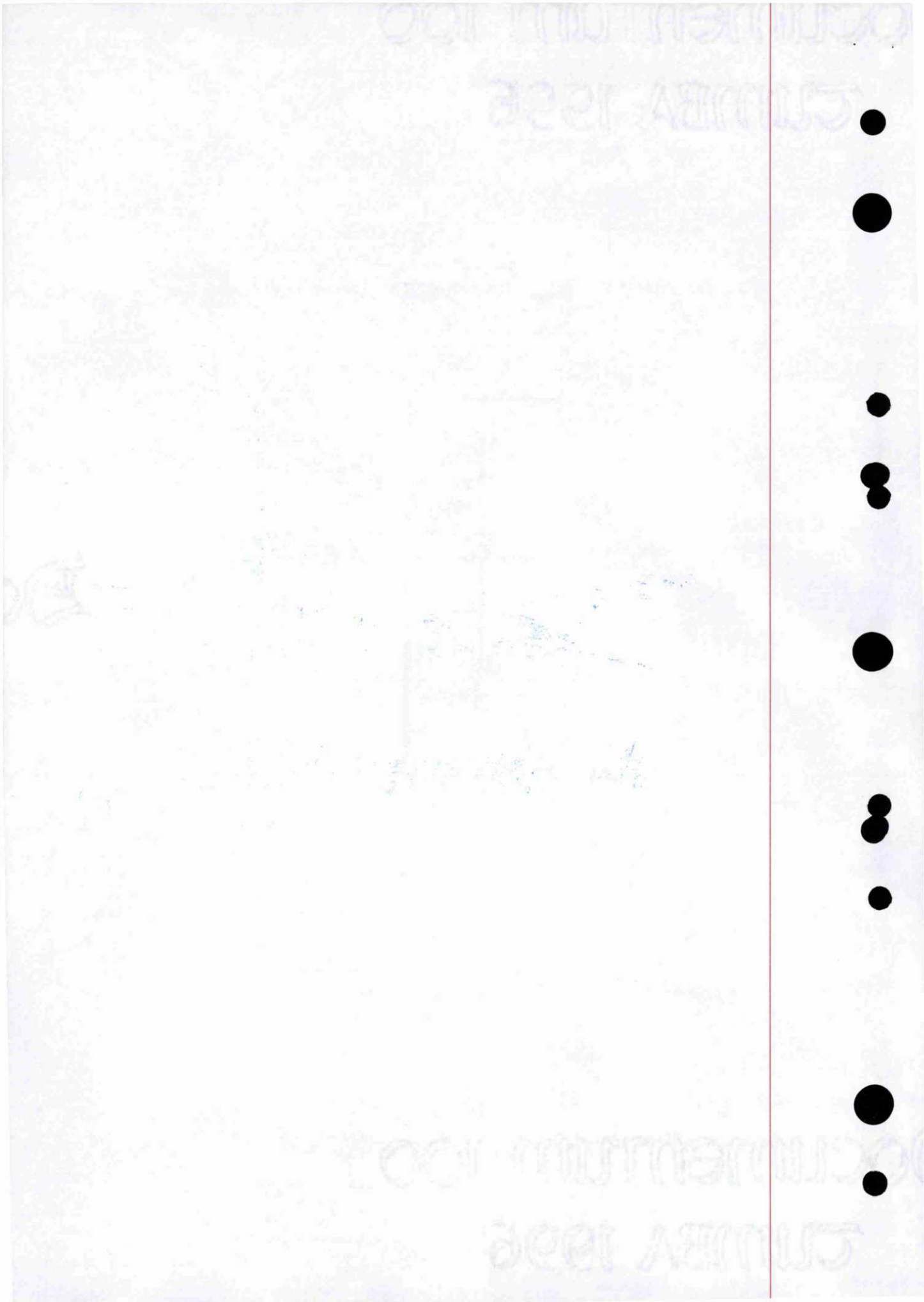


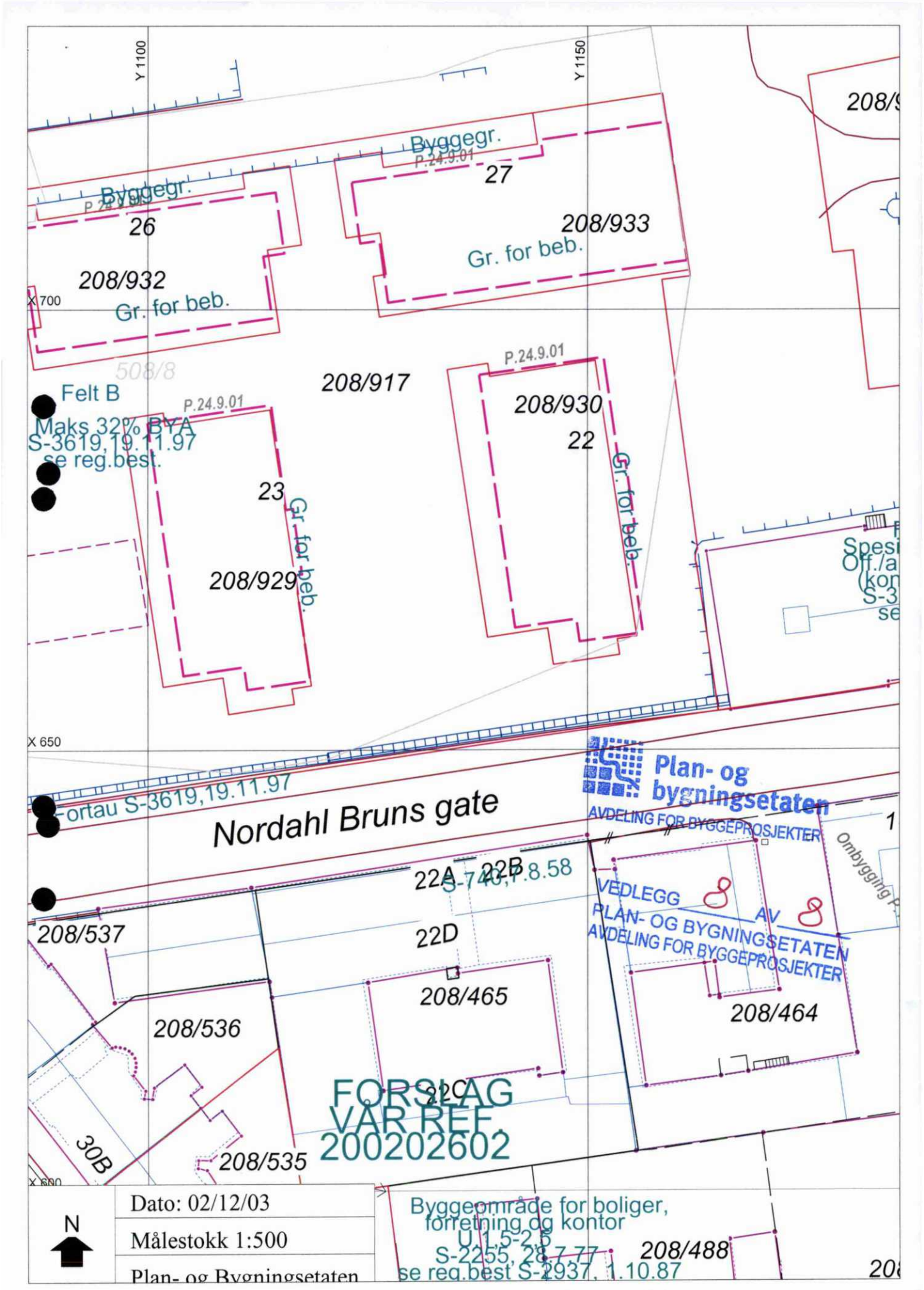
S: 000 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER

SOM TILLEGGSAREAL REGNES:
- BALKONGER / FORHAGER / TERRASSER

T:000 = TAKTERRASSE, REGNES SOM TILLESGGSAREAL TIL SEKSJON MED TILSVARENDE SEKSJONSNUMMER

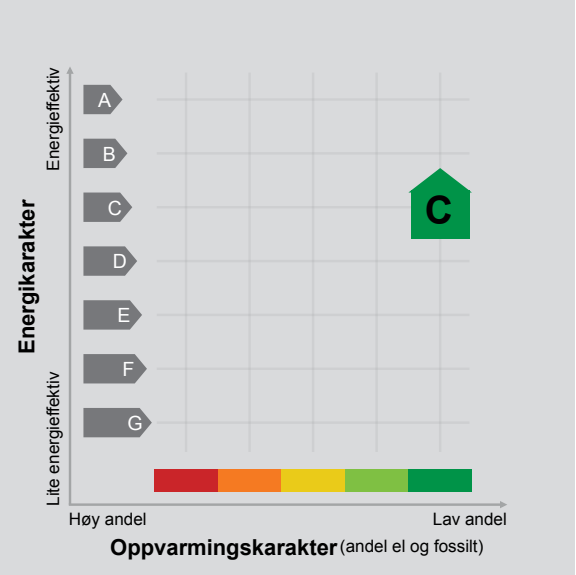
SEKSJONER PILESTREDET PARK, FELT B g.nr.: 208 b.nr.: 930	DATO 18.02.03	ETASJE 6	BLOKK NR. B3
	MÅLESTOKK 1:200	VEDL.: 7	AV: ~~7~~ 8




Y 1100
Y 1150
Byggegr.
P.24.9.01
27
208/933
Gr. for beb.
26
208/932
Gr. for beb.
X 700
508/8
208/917
Felt B
Maks 32% BYA
S-3619,19.11.97
se reg.best.
P.24.9.01
208/930
22
Gr. for beb.
23
Gr. for beb.
208/929
X 650
Nordahl Bruns gate
ortau S-3619,19.11.97
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
22A
22B
S-7[illegible]8.58
208/537
22D
208/465
208/536
208/464
VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
22C
FORSLAG
VÅR REF
20020602
30B
208/535
X 600
N
Dato: 02/12/03
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
Byggeområde for boliger,
forretning og kontor
U 1,5-2,5
S-2255, 28.7.77
se reg.best S-2937, 1.10.87
208/488

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester VELHAVEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	930
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81741840
Merkenummer	Energiattest-2025-229517
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Pilestredet Park 22	81741840	H0201	7	0	
Pilestredet Park 22	81741840	H0301	13	0	
Pilestredet Park 22	81741840	H0401	19	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2003

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	10 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	100 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	71,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,14
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,86
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.10.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 410 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	128,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 719 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	128,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 410 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 912 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 498 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 410 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,0 %

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 22, 0176 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 930, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260032

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Jon-Kristian Krybelsrud

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 416 18 750

E-post: jon-kristian.krybelsrud@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.
