PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

PILESTREDET PARK 19

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

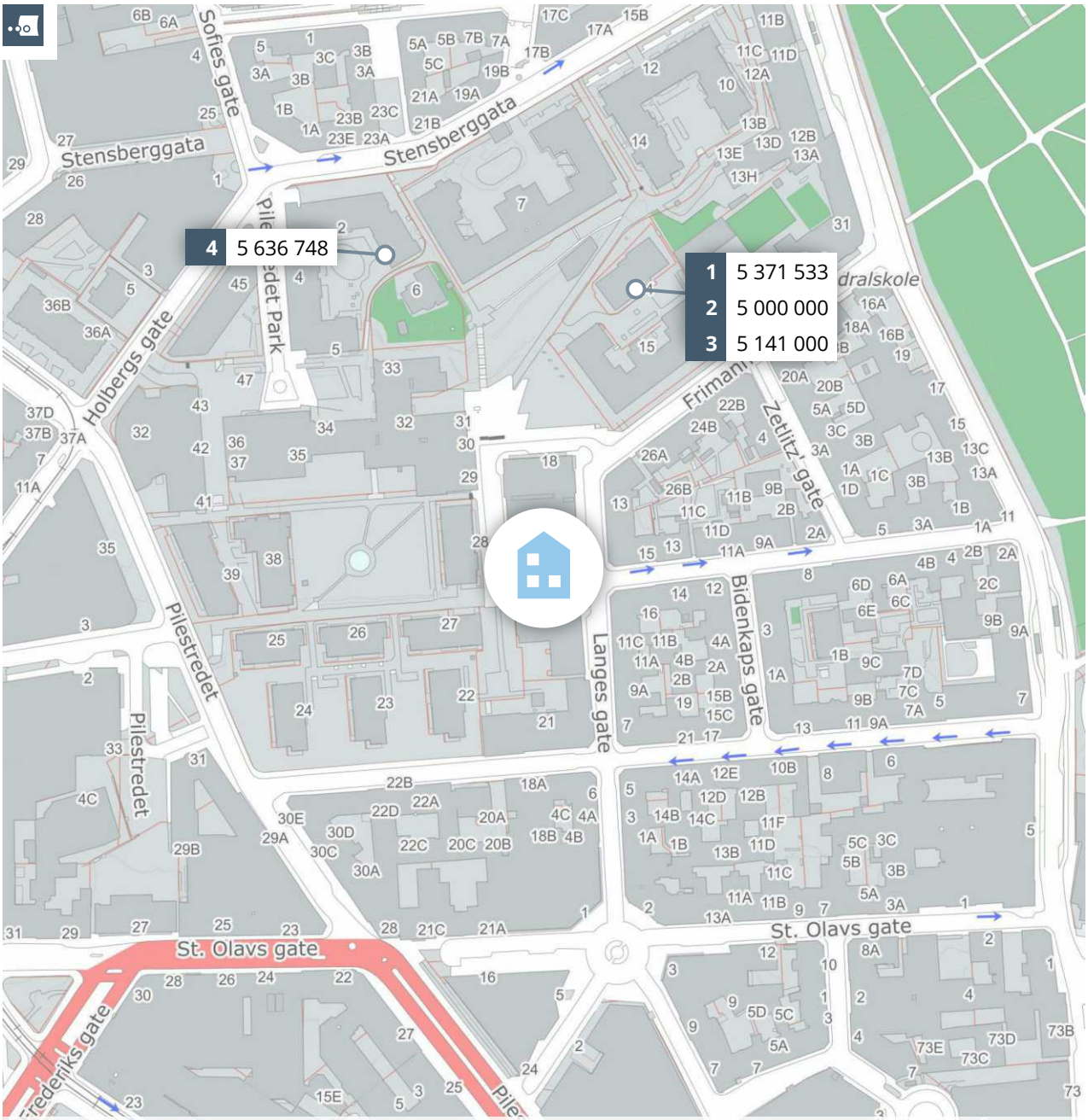
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
PILESTREDET PARK 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 26.03.2026

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: Håkon Leknes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Pilestredet park 19, 0176 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 208 BNR 921 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 12

Verdivurdert til

4 850 000

0	4 850 000	151 562
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	32 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	2 022
Formue	9 879
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Pilestredet park 14 38 m² 2006 5. etg 1 sov	30.04.2024	4 300 000	**5 320 000**	51 533	5 371 533	**141 356**
2 Pilestredet park 14 32 m² 2006 2. etg 1 sov	29.11.2025	4 790 000	**4 960 000**	40 000	5 000 000	**156 250**
3 Pilestredet park 14 32 m² 2006 5. etg 1 sov	28.01.2025	4 800 000	**5 100 000**	41 000	5 141 000	**160 656**
4 Pilestredet Park 1 43 m² 2006 5. etg 1 sov	21.01.2026	5 500 000	**5 600 000**	36 748	5 636 748	**131 087**

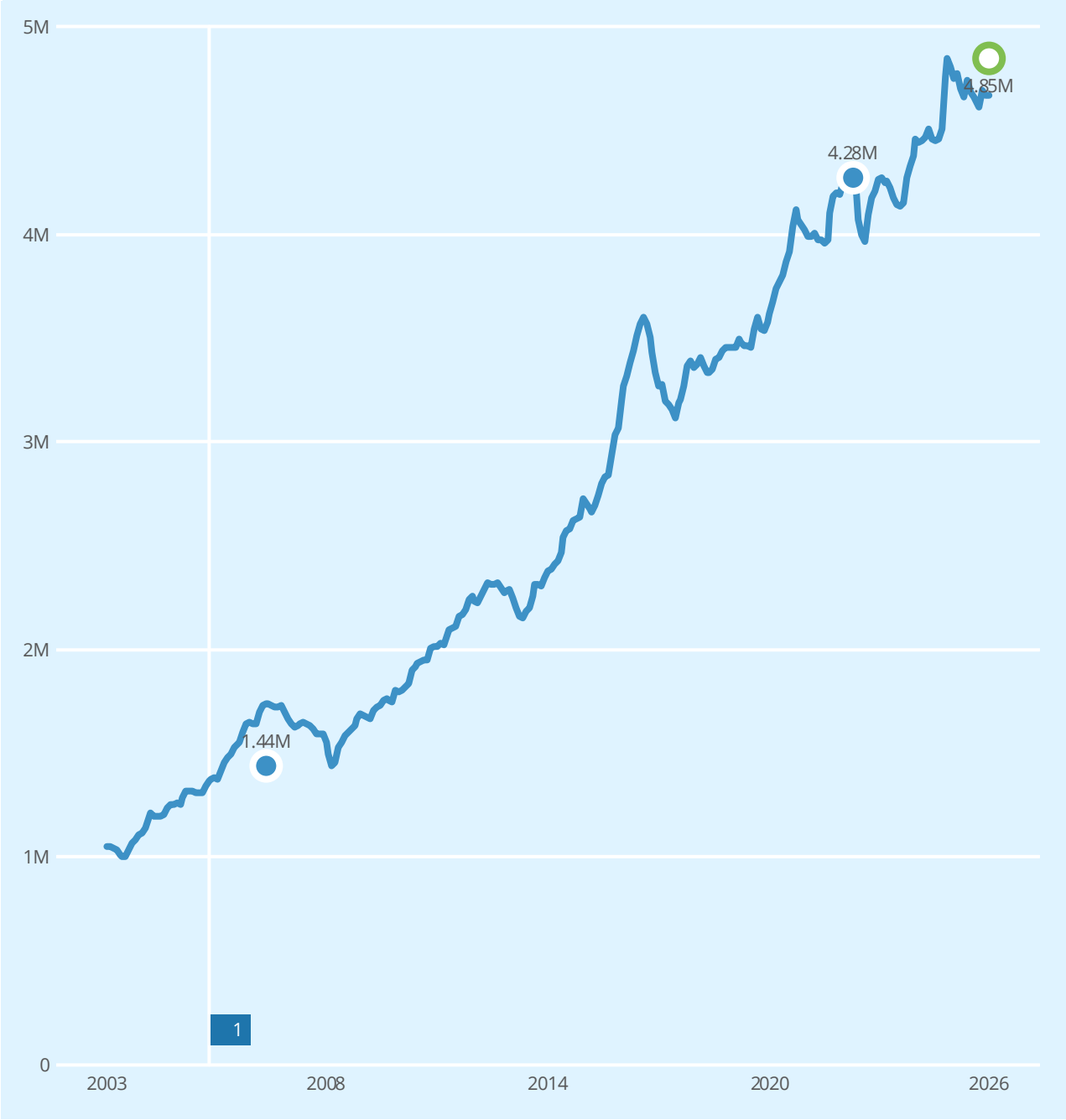
Lys 2-roms med balkong i PP.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.07.2022	02.08.2022	26.08.2022	3 895 000	4 275 000	0	4 275 000
22.03.2007		22.03.2007	-	1 440 000	-	1 440 000

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 12 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

9.7M
9.4M
9 154 000 Prisantydning i snitt
8.8M
8.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

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

27
leiligheter solgt

7.0M
6.7M
6 581 000 Salgspris i snitt
6 367 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

151 562 Pilestredet park 19
Totalpris 4 850 000

126 674 Sentrum 2 - Rode 12 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

120 962 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet

Pilestredet park 19 , 0176 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 921, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1260 **Eiendomsverdi ref nr:** WL8673

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

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

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

tony@oslotaksten.no

477 04 302

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3.etasje i et bygg fra 2006.
Boligen virker å være god stand, oppleves som
vedlikeholdt gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Boligen fremstår med normal standard og materialvalg i samsvar med byggeår.
Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for boliger fra denne perioden.
Ved befaring er det likevel registrert enkelte forhold med avvik, slitasje eller behov for tiltak.
Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende
vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig.
For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Boligen har balkong på ca 9m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke og rekkverk i glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater (malt 2022, som egeninnsats)
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak (malt 2022, som egeninnsats)
-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Skyvedør fra stue til soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet er en Sintef godkjent prefabrikkert våtromskabin, fra byggeår.
Badet har flislagte vegger og lakkert innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Microovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Det er avtrekk via balansert anlegg med mekanisk avtrekk med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.
Drensvann fra skap til rom med sluk.
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i taket på badet.
Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp
Sikringsskap er montert i entre

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

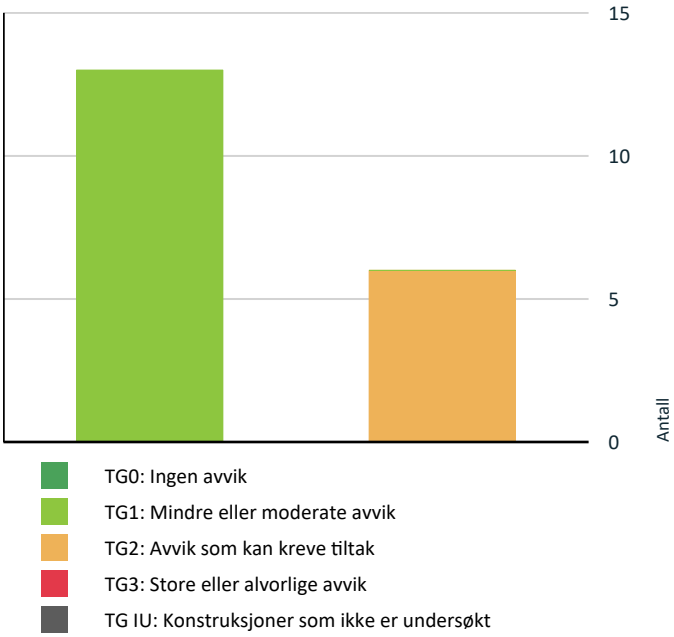
Det er utført mindre, ikke søknadspliktige arbeider i boligen. Dette gjelder etablering av et mindre soverom med lettvegger i stue.
Arbeidet er ikke kontrollert opp mot byggesak hos kommunen.

Det foreligger følgende ferdigattest for eiendommen:
Pilestredet Park 18 - 19 - Oppføring av boligblokk - Ferdigattest - 2008

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.
Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har dårligere energiegenskaper enn nyere glass med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe skader på dørblad, karm og tetningslister.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes mekanisk slitasje og normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skader på dørblad og karm kan utbedres ved behov, samt kontrollere og eventuelt skifte tetningslister.
Konsekvens
Skader og slitte tetningslister kan over tid føre til redusert tetthet og økt slitasje.

TG2 settes på bakgrunn av registrert slitasje og skader.





TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Døren fungerer fint i dag, men det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det foreligger ingen tegn til akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse.
Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har dårligere energiegenskaper enn nyere glass etter dagens krav, og det er i tillegg større risiko for punktering.
Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av balkongdør bør planlegges på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.
TG1 settes som en helhetsvurdering.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong på ca 9m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke og rekkverk i glass.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 8,07m
Rekkverkshøyde er målt til 1,01m.

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater (malt 2022, som egeninnsats)
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak (malt 2022, som egeninnsats)
-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Det er registrert mindre sår og overflateskader enkelte steder på parketten.
Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

I stue er det målt ca.6mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Skyvedør fra stue til soverom.

Tilstandsrapport

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Innvendig dør mellom entre og stue er demontert, men står i boden og følger med salget i følge eier.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet annet enn å se at ventiler er regulerbare, på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er en Sintef godkjent prefabrikkert våtromskabin, fra byggeår.
Overflater med keramiske fliser på vegger og gulv.
Elektrisk gulvvarme varme.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i denne rapporten, men det antas at eventuell dokumentasjon kan være tilgjengelig gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess.

Normal levetid for bad er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og lakkert innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert misfarging og mindre sprekker i enkelte fuger.
Det er registrert sprekk i én flis ved dusjdør.
Årsak
Misfarging og sprekkdannelser i fuger vurderes å skyldes normal slitasje, fuktpåvirkning og bevegelser i underlaget over tid.
Sprekk i flis kan skyldes punktbelastning ved skifte av dusjdør, bevegelser i konstruksjonen eller utførelsesforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuger og silikon har begrenset levetid og anbefales normalt skiftet etter ca. 10–15 år.
Fuger kan fornyes ved behov som en del av normalt vedlikehold.
Sprukket flis bør vurderes utbedret.
Konsekvens
Sprekk i flis og svekkede fuger kan gi økt risiko for fuktinntrenging bak flislaget dersom forholdet ikke følges opp.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte avvik i fliser og fuger.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 28mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 180 cm, og ca. 16 mm fall til sluk i dusjsonen.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.
Ett sluk er plassert under vasken, og ett er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

Årsak
Alder på membranen tilsier at mer 50 % av forventet teknisk levetid er passert.
Naturlig aldring og normal bruk av våtrommet over tid.

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

Det anbefales jevnlig oppfølging og observasjon av våtrommet.
Konsekvens
Aldersrelatert svekkelse kan over tid føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging dersom membranen svikter.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet halv brukstid.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Det er i 2022 byttet:
-Dusjdører
-Servantskap
-Dusjbatteri og servantbatteri

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.
Avtrekk fungerer ved test med papir.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

På grunn av kabinens oppbygging/konstruksjoner er ikke hulltaking foretatt da det ikke er fysisk mulig, og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter uten å påvise unormale forhold.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen og overflater jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson





Tilstandsrapport

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Microovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin.
Årsak
Forholdet skyldes at det ikke er etablert lekkasjesikring for oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere ettermontering av lekkasjesikring.
Konsekvens
Manglende lekkasjesikring kan medføre at lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til fuktskader i innredning og tilstøtende konstruksjoner.

TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg med mekanisk avtrekk med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren fungerer fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ventilatoren.
Årsak:
Forholdet skyldes ventilatorens alder og normal slitasje på viftemotor og øvrige komponenter over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige så lenge ventilatoren fungerer tilfredsstillende.
Konsekvens:
Etter hvert som ventilatoren eldes, øker risikoen for redusert ytelse, økt støy og driftsstans.
Dette kan medføre behov for utskifting.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.
Drensvann fra skap til rom med sluk.
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i taket på badet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Normal forventet levetid for balansert ventilasjonsanlegg er ca. 15–20 år

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er etablert et mindre soverom i stue.
Rommet har ikke egen tilluftsventil.
Årsak
Ventilasjonen skjer via overstrømning fra tilstøtende rom gjennom spalte under dør samt ved åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av tilluftsventil for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.
Konsekvens
Manglende tilluft kan føre til redusert luftkvalitet og mindre effektiv ventilasjon.

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilluft til rom for varig opphold.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2006

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med:
Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.
Det ble ikke observert tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales derfor jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling.

Varmekilder/radiatorer ble ikke funksjonstestet under befaringen.
Eier har opplyst at det ikke er registrert avvik med disse.

Radiator har en forventet levetid på 30–50 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp
Sikringsskap er montert i entre.
Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Totaltek Innstallasjon AS

Det foreligger også en en tilsynsrapport fra Elvia, uten avvik fra 23.03.2022.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

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

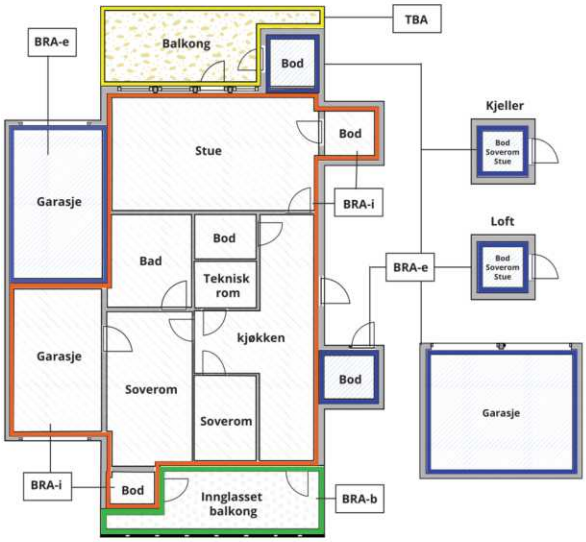
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.Etasje	32			32	9
SUM	**32**				**9**
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er utført mindre, ikke søknadspliktige arbeider i boligen.
Dette gjelder etablering av et mindre soverom med lettvegger i stue.
Arbeidet er ikke kontrollert opp mot byggesak hos kommunen.

Det foreligger følgende ferdigattest for eiendommen:
Pilestredet Park 18 - 19 - Oppføring av boligblokk - Ferdigattest - 2008

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	921		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet park 19

Hjemmelshaver
Sørensen Robin Fanio

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3.etasje et rolig, men sentralt og populært område i Pilestredet Park.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger regulert etter S-3619, datert 19.11.97.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.03.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WL8673

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260094

Selger 1 navn
Robin Fanio Sørensen

Gateadresse
Pilestredet park 19

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

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

Beskrivelse: Det er en sprekk i en flis på badet.

Document reference: 186260094

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Satt opp nye dusjdører, servantskap og speilskap.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble utført kontroll av elektrisk anlegg av Elvia i juni 2025. Ingen avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ble gjennomført et større og nødvendig arbeid med vedlikehold av fasaden og andre utvendige byggmessige konstruksjoner i løpet av sommeren 2025 i regi av sameiet. Betaling ble gjort som kapitalinnhenting av sameiere, og er fullt ut betalt for denne leiligheten.
Arbeid utført av	Alliero AS

Document reference: 186260094

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal behandles et forslag om oppgradering, evt. bytte av heis i bygget ved årsmøtet for sameiet. Årsmøtet har ikke blitt avholdt enda.

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: 186260094

Tilleggskommentar

Det er satt opp lettvegger i stue for soverom.

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: 186260094

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robin Fanio Sørensen	3d56cbb98f6541102d656badd84c60a1948b96a5	24.03.2026 13:13:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260094

- 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

enova

Energiattest



Adresse	
Pilestredet Park 19, 0176 OSLO	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271523**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81794758**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **921**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **32,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
119,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
119,65 kWh/m²	**5 612 kWh**

Pilestredet Park 19, 0176 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Pilestredet Park 19, 0176 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260094 . Vår ref.: 0648-1-10 Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Pileparken Boligsameie
Organisasjonsnr:	991199918
Seksjonseier:	Sørensen, Robin Fanio
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Pilestredet Park 19, 0176 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	208
Bnr.	921

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78995437.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 021,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	259,00	
Internett	173,75	
Felleskostnader	1 589,00	

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:	277,-
Fradragsberettigede kostnader:	28,-
Annen formue:	9 879,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 2026

Innkalling

S.nr. 648
PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 19:00, Hotell Scandic, St. Olavs Plass.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utbetaling av ekstra honorar
8. Forslag A: Sameier-evaluering av oppussingen
9. Forslag B: Redegjørelse fra COOP vedrørende varelevering
10. Forslag C: Utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomité
13. Valg av representant til Parkens Garasjesameie

Med vennlig hilsen,
Styret i PILEPARKEN 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.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver OBOS) er foreslått som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene utnevnes i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0648 Årsregnskap 2025.pdf
2. 0648 Pileparken Boligsameie Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 210 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 210 000.

Sak 7

Utbetaling av ekstra honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som følge av merarbeid ifm vedlikeholdsprosjektet tilkjennes følgende ekstra honorarer:

- Håkon Engebrethsen: kr 40.000,-

- Håvard Tellugen: kr 30.000,-

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar utbetaling av ekstra honorarer til henholdsvis Håkon Engebrethsen med kr 40.000,- og Håvard Tellugen med kr 30.000,-. Totalt kr. 70 000 i ekstra honorar.

Sak 8

Forslag A: Sameier-evaluering av oppussingen

Forslag fremmet av:
Walter Frøyen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameier-evaluering av oppussingen. Her ønskes en skriftlig evaluering av arbeidet knyttet til kost/nytte og kvalitet på arbeidet. Herunder tidsbruk, spesielt i nr 19.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for forslaget og har skrevet en del om fasadeprosjektet under styrets rapport. Styret mener at dette redegjør tilstrekkelig for saken. **Styret anbefaler derfor at man stemmer imot forslaget.**

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at det gjennomføres en skriftlig sameier-evaluering av oppussingen av Pilestredet 18-19. Det skal gjøres en evaluering knyttet til forholdet mellom pris og kvalitet på leveransen. Evalueringen skal også inneholde en vurdering av tiden som ble anvendt knyttet opp mot ulempene for sameierne.

Sak 9

Forslag B: Redegjørelse fra COOP vedrørende varelevering

Forslag fremmet av:
Walter Frøyen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varelevering knyttet Coop. Her ønskes det en redegjørelse fra Coop hvordan de tar ansvar for og følger opp leveranser (av og pålessing) før kl 07.00, spesielt på lørdager og tidvis blokkering av garasjen (gjelder faktisk mest Posten og Bring), samt biler med frysevarer som står på tomgang mens de leverer. Leveransene før kl 07.00 er ikke i henhold til vedtekter, og er til stor ulempe for beboerne. Vi har ved flere anledninger møtt sjåfører som er uforskammet og til dels aggressive når man minner dem på at det ikke skal være bråk/leveranser før kl 07.00.

Styrets innstilling
COOP har svart ut saken og en redegjørelse er vedlagt innkallingen til årsmøtet. **Styret anbefaler derfor at man stemmer imot forslaget.**

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at Coop legger frem en skriftlig redegjørelse for hvilke tiltak som er iverksatt for å følge opp retningslinjer for vareleveranser, og hvilke rutiner de har for hvordan disse følges opp, spesielt knyttet til leveranse av varer før kl 07.

Vedlegg
3. 20260115 Tilsvar Sameiet Pilestredet Park.pdf

Sak 10

Forslag C: Utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De to heisene til Pileparken Boligsameie har hatt noe mer utfordringer med driften i 2025 enn tidligere år, og har derigjennom hatt noe høyere driftskostnad. Som følge av dette har styret inngått en avtale med Heisrådgiveren om rådgivning rundt heisene. Heisrådgiveren har fremforhandlet en ny driftsavtale med Schindler som gjelder fra 2026. De hjelper også til med å prioritere vedlikehold og følge opp at tjenesten fra serviceleverandør Schindler er av tilfredsstillende kvalitet.

Heisrådgiveren påpeker at heiser ofte har en topp når det gjelder kostnader mellom år 15 og år 25. Heisene til Pileparken Boligsameie er 19 år i 2026 og hvis sameiet vil skifte heiser bør dette utføres før størsteparten av disse kostnadene gjør seg gjeldene. Aktuelle kostnader i en slik tiårsperiode kan ofte utgjøre en betydelig andel av pris på anskaffelse av en ny heis. EU pålegger tilgjengelighet av reservedeler i 15 år. Etter dette må man forvente at prisen på reservedeler øker. Det kan også være at reservedeler på et tidspunkt ikke lenger er

tilgjengelige, og da må man bygge om deler av systemet for å sikre videre drift. Uforutsette reparasjoner kan bety lang nedetid.

En ny heis vil ha lave og forutsigbare driftskostnader, være mer støysvak og driftssikker. Nye heiser vil sende driftsinformasjon til serviceselskapet slik at service legges opp etter det som til enhver tid måtte være behov. Serviceintervallene blir derfor lengre enn vi har i dag.

Styret ønsker derfor at årsmøtet avgjør om sameiet skal sette i gang et prosjekt for å skifte ut heisene. Hvis forslaget faller, fortsetter vi driften av de gamle.

Heisrådgiveren skriver i en rapport til sameiet i mai 2025:

(Dette er et utdrag fra rapporten. Tekniske detaljer rundt drift er ikke tatt med.)

Heisene er montert av Stahl heiser i 2007. Disse er et produkt fra Orona, som er en spansk heisbedrift. Stahl heiser ble fusjonert med Schindler i 2018. I dag er Orona representert med eget kontor i Norge og holder til på Ryen.

Heisene fungerer tilfredsstillende, men har i overkant mye lyd/støy under gange og ved dør opp/igjen.

Hva kan forventes av utbedringer de neste 5 år, erfaringer fra Heisrådgiveren:

- Bæremidler og muligens drivskive
- Hastighetsbegrenser wire
- Frekvensomformer
- Styrekort i heisens styring
- Slitedeler dører

Et bedre preventivt vedlikehold vil medføre færre heisstans og bedre driftsstabilitet. Slik vi har fått opplyst om i heismarkedet er det fremdeles tilgjengelige reservedeler for denne type heis, både frekvensomformer, dørdeler, hastighetsbegrenser og andre deler kan skaffes.

Avslutningsvis. Heisene var ikke av den beste kvaliteten da de ble montert i 2007. Ved å gjøre en grundig rengjøring, justering og smøring av heisene nå anser vi at heisene bør ha en restlevetid på minimum 2-5 år.

Kostnader og finansiering

Heisrådgiveren mener at man kan benytte en budsjettpris på ca MNOK 1,8 for kjøp og installasjon av en heis. Det er å anbefale å benytte Heisrådgiveren som prosjektleder. Styret anbefaler at prosjektet finansieres via et lån. Utskifting av heis er en kostnad som kun tilkommer boligdelen av sameiet (77,46%).

- Estimert kostnad kjøp/montering av 2 nye heiser: MNOK 3,6
- Prosjektledelse: MNOK 0,2
- Egenkapital: MNOK 0,75
- Lånebeløp: MNOK 3,05

Lån over 5 år ved rente på 7,5% ~ NOK 61.500 pr mnd.

Dette tilsvarer en økning i felleskostnader for bolig på ca 21%. Alle tall er estimater.

Det er kun summen felleskostnader det er snakk om øke. A-konto for fyring og internett, som faktureres månedlig sammen med felleskostnader, er ikke en del av dette og vil ikke endres som følge av et slikt prosjekt.

Styret mener at når et slikt lån er tilbakebetalt bør tilsvarende sum som lånet har kostet settes av i et vedlikeholdsfond til bruk ved neste store vedlikeholdsprosjekt. Spørsmålet om et vedlikeholdsfond bør derfor behandles på et årsmøte på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling

Styret mener nye heiser vil være den beste løsningen over tid med forutsigbare driftskostnader og mer støysvake heise med stabil drift.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie. Prosjektet finansieres med et lån og settes i verk i tidsrommet 2026/2027.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Håkon Engebrethsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Østebø Johansen
- Jon Kvisli Østmoe
- Vibeke Norheim Holm

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

- Frode Raunehaug
- Thomas Hem

Vedlegg

1. 0648 Valgbrev 2026.pdf

Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Benedicte Boye
- Espen Sørensen

Sak 13

Valg av representant til Parkens Garasjesameie

Roller og kandidater

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

- Håvard Tellugen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Sameiet har i 2025 vært i normal drift, og for styret har dette medført beslutninger og oppfølging av løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

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

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

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

Litt informasjon om sameiet

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

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

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

Viktige saker og forhold styret har arbeidet med i 2025:

- Mottatt og attestert inngående fakturaer og fulgt opp sameiets regnskap.
- Fulgt opp mottatte henvendelser fra eiere, beboere og andre interessenter.
- Fulgt opp byggetekniske saker og HMS-arbeid.
- Det var noen utfordringer med heisene i 2025. Styret har inngått en avtale med Heisrådgiveren om støtte til forvaltning av heisene. Heisrådgiveren har vært til stor nytte i 2025 og styret legger frem en sak vedrørende heisene til votering under årsmøtet som følge av en rapport og dialog med Heisrådgiveren.
- Brannvern I. Brannvarsling-systemet i sameiet har nylig blitt fornyet og forbedret. Arbeidet ble sluttført i 2024 og systemet har fungert godt gjennom 2025. Styret påpeker imidlertid at ingen må løsne eller gjøre noe med sameiets branndetektorer. Det vil redusere påliteligheten til systemet og utløse en feilmelding og summer på branntavlen.
- Brannvern II. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I byggesaken for Pilestredet Park 18 og 19 er det opprinnelig montert

brannslange i den enkelte leilighet som er godkjent som standard slokkeutstyr. Det er den enkelte eier og beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere av at utstyret er i orden. Styret påpeker at alle branndørene i oppgangen skal lukkes automatisk ifbm. at brannalarmen utløses, samtidig som trapperommet trykksettes. Dette for å sikre et rømningsveiene i ganger og trapperom ikke fylles med røyk. Styret påpeker viktigheten av å ikke oppbevare gjenstander i fellesareal som er til hinder ved evakuering. Det er kun barnevogner som det er tillatt å oppbevare i korridorer og fellesarealer – se sameiets husordensregler på Vibbo.

- Det var også i 2025 problem med at det kastes feil avfall i de ulike containerne. Dette fører til overfylte containere. Papp som skal kastes i containerne for dette må rives opp og legges ned i containeren. Hvis papp ikke rives opp blir containeren raskt full. Er en container full må beboeren enten skaffe plass ved å komprimere eksisterende innhold eller komme tilbake med pappen når containeren er tømt. Det er et generelt problem at det settes igjen ulike typer avfall på gulvet i søppelrommet, som vaktmester og styret må fjerne.
- På grunn av prosjekt fasade ble det noe mindre vedlikehold enn normalt av vegetasjonen i atriet i sommerhalvåret. Stillas og aktivitet gjorde dette mindre tilgjengelig. Det ble luket noe på slutten av sesongen og aktiviteten vil gå tilbake til det normale i 2026 sesongen.
- Styret har viderefakturert den kostnaden for vann og avløp som tilfaller næring etter deres faktiske forbruk. Oslo kommune vil ikke fakturere næring direkte fordi næringsenhetene er del av et sameie av en viss størrelse og relevant fakturering går da kun til sameiet.
- Styret inngitt avtaler om Norgespris på elektrisk energi for fellesområdene og på fjernvarme fra 1. oktober 2025. Norgespris forventes å gi en besparelse på begge områder og spesielt på fjernvarme. Som nevnt ovenfor har sameiet i dag en energiavtale med OBOS/Techem vedrørende fakturering av bruk av fjernvarme for den enkelte seksjon (boenhet). Fakturering foregår a-konto. Derfor vil eventuelle besparelser for en seksjon som følge av Norgespris på energi til fyring og varmt tappevann først gjøre seg gjeldende ved årsoppgjøret.
- Sameiet gikk i september over til en ny leverandør av vaktmester- og rengjøringstjenester. Hensikten var både å øke kvaliteten på tjenestene og redusere kostnadene. Det har vært noen innkjøringsutfordringer og styret vil fortløpende evaluere kvaliteten på utført arbeid og fortsette dialogen med leverandøren.
- Fyringssystemet. Det ble foretatt noen justeringer i fyringssystemet tidlig i 2024 på grunn av at det var noen utfordringer med varmen et par steder. Det ser ut til å ha hatt god effekt og det er ikke meldt om utfordringer med systemet i 2025. Det sentrale fyringssystemet har et filter tilkoblet sentralen i kjelleren. Dette ble montert i starten av 2020 på anbefaling fra Multiconsult. Filteret fikk nye anoder/filtre og gjennomgikk en full overhalling i februar 2024. Overhalingen viste at filteret fungerer godt og filtrerer løse partikler i fyringsvannet.
- Varmestyring i den enkelte boenhet. Det er avgjørende at styringssystemet for varmestyring i den enkelte boenhet fungerer slik det skal for at det skal komme varme i radiatorene. Dette systemet er den enkelte seksjonseiers ansvar og det anbefales å bytte batterier i termostaten(e) jevnlig. Det ligger kontaktinformasjon til tilbyder av styringssystem for varme under «temaer» på Vibbo.
- Vedlikeholdsprosjektet. Dette er det redegjort for under.

Vedlikeholdsprosjektet

Sameiet har i 2025 gjennomført et større og nødvendig arbeid med vedlikehold av fasaden og andre utvendige byggmessige konstruksjoner til Pileparken Boligsameie. Informasjon om prosjektet ble gitt i forkant gitt i et beboermøte avholdt den 26. mars 2025. Prosjektet har også vært nevnt i tidligere års innkallinger til årsmøte. Arbeidet omhandlet nødvendig behandling av trepanelet og vindusomrammingen på byggene, behandling av relevante metall-konstruksjoner og annet arbeid som det var hensiktsmessig å gjøre på byggene mens man hadde stillas oppmontert. Dette inkluderte utskifting av noen Cembrit plater og utbedring av tre-bjelker og tak over terrassene i toppetasjene. Styret engasjerte OPAK som konsulenter i arbeidet.

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

Konsulentbistand fra OPAK:

Styret sendte ut en forespørsel til flere aktører våren 2024 på konsulentbistand til det kommende vedlikeholdsprosjektet. OPAK ble valgt og arbeidet ble delt inn i fire faser. Fakturering utføres etter medgått tid. Fasene er beskrevet med de typiske oppgavene de inneholder for OPAK og er tatt fra deres tilbud til sameiet.

- **Fase 1: Beskrivelse /Tilbudsinnbydelse**

  - Møte med styret i sameiet/byggherre (BH) og innhenting av opplysninger om prosjektet, avklare i fellesskap, hva som skal utføres.
  - Ivareta sameiets ansvar i henhold til byggherreforskriften
  - Utarbeide lovpålagt SHA-plan for Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø
  - Utarbeidelse av tilbudsdokumenter med kravspesifikasjon, oppmåling av mengder og avklaring av utførelse/materialvalg i samråd med borettslaget.

- **Fase 2: Tilbudsvurdering/innstilling av entreprenør**

  - Invitere entreprenører til å gi pris samt gjennomføre tilbudsbefaringer.
  - Utarbeide referat fra tilbudsbefaring
  - Gjennomføre avklaringsmøter ifm. innkomne tilbud.
  - Evaluere mottatte tilbud og utarbeide innstilling for valg av entreprenør med forslag til budsjett.
  - Styret får oversendt resultatet av de innhentede tilbudene og OPAK AS sin anbefaling. Styret tar beslutning på hvilken tilbudsgiver som tas med videre til kontrahering.

- **Fase 3: Kontraheringsfasen**

  - Gjennomføre kontraktsmøte(r) med referat.
  - Utarbeide kontrakt med entreprenør, på vegne av BH

- **Fase 4: Byggefasen**

  - Avholde oppstartsmøte
  - Avholde byggemøter (hver 14. dag) i byggeperioden, og føre referat fra disse.
  - Foreta stikkprøvekontroller av arbeidets utførelse og fremdrift.
  - Holde nødvendig dialog med entreprenørens byggeplassleder og byggherre
  - Gjennomføre kvalitetskontroller og SHA-kontroll, herunder ivaretakelse av byggherrens SHA forpliktelser i byggetiden.
  - Kontrollere fakturaer og foreta sluttoppgjør
  - Innkalle, lede og referere fra ferdigbefaring og overtakelse

Finansiering:

Selv om det ble definert hva som skulle gjøres i kontrakts underlaget med entreprenør var det fremdeles usikkerhet rundt mengder under de ulike postene. Styret antok også at det kunne bli aktuelt med noe tilleggsarbeid. Styret måtte da legge opp til en sum for finansieringen basert på det mest sannsynlige utfallet.

Dette ble definert av OPAK og var på 6 millioner kroner. Styret la opp til en prosjektspesifikk finansiering for å dekke kostnaden til entreprenør, mens kostnaden for bistand fra OPAK i utgangspunktet skulle gå fra oppsparte midler i sameiet.

Styret var generelt opptatt av å holde kostnaden nede slik at den økonomiske byrden på sameiet ble så lav som mulig og samtidig ivaretok byggets behov for vedlikehold.

Styret la opp til at sameierne kunne stemme på ønsket finansieringsmetode: lån, innkalling av kapital eller en kombinasjon av de to alternativene. Til avstemningen ble det lagt ved et skriv fra styret som synliggjorde hvordan de ulike alternativene ville slå ut. Det ble et stort flertall for innkalling av kapital og dette ble iverksatt. Styret opprettet en kassakreditt i juli for å sikre betalingsevne frem til innkalt kapital var tilgjengelig. Kassakreditten ble bare ubetydelig benyttet.

Den største næringsenheten i sameiet, eid av Pilestredet Park 18 Eiendom AS (COOP), har meldt at de tolker vedtektene slik at de ikke skal være med på alle kostnadene i vedlikeholdsprosjektet. De vil derfor tvinge igjennom en refusjon gjennom å tilbakeholde innbetaling av felleskostnader. Sameiet har engasjert advokat og har varslet rettslige skritt for å få en avgjørelse på hvordan vedtektene skal tolkes og få løst saken. Det er viktig å få avklart det prinsipielle i saken slik at fremtidige prosjekter, og andre berørte kostnader, ikke heftes med denne problemstillingen fremover.

Arbeid utført under prosjektet:

Basert på innkomne og forhandlede tilbud ble Alliero AS (Alliero) valgt som entreprenør. Arbeidet ble påbegynt i andre halvdel av mai. Stillas ble satt opp rundt PP19 først. Dette var fordi det var identifisert noen forhold som skulle undersøkes først i PP19. Gjennomføringsperioden var definert til å være fra andre halvdel av mai til ultimo oktober 2025. Dette betød også at det var PP19 som fikk stillas stående i fellesferien, da det kun var marginal aktivitet i prosjektet.

Konkret arbeid som ble utført:

- Maling av trepanel i ny farge (Jotun 0394 varmgrå).
- Skiftet ut trepanel som var råttent.
- Malt vinduskarmer.
- Behandlet alt stål. fjernet rust, grunnet og malt over. Stålsøyler og rekkverk ble behandlet forskjellig. Noen steder er det også krav til brannhemmende maling. Stedvis var stålet mer korrodert enn antatt. Spesielt i PP19.
- Det ble boret dreneringshull i stålsøyler som ikke hadde dette og som burde ha det.
- Store deler av bygget er vasket. Dette inkluderte de ytterste delene av balkongene og glasset på balkongene.
- Kontrollert metallvinklene balkongene henger på mot byggene.
- Det er byttet en del cembrit plater som hadde sprukket. Mange cembrit plater var også løse og disse ble festet forsvarlig.
- Det er utbedret noen sprekker i puss-fasaden. Disse sprekkene var hovedsakelig på nordsiden av PP18.
- Skiftet partier med råttent treverk på baldakinene i toppetasjene. Takglass ble demontert, rengjort og satt tilbake igjen med ny tettemasse. Det ble også montert blikk innerst opp mot taket for å sikre mot vannlekkasjer samt ytterst for å beskytte treverket.
- Takene over balkongene er skiftet. Her har det stedvis i årevis vært utfordringer med lekkasjer. Takløsningen ble derfor endret slik at rennene i bakkant har kapasitet for å fjerne mer vann ved intenst regnvær.
- Sprekker i muren rundt bygget er behandlet.
- Muren rundt bygget er malt.
- Kontroll av innfestning av glass på rekkverk og fasade, inklusive utbedring/etterstramming av løse glass.

Det vil bli en etterkontroll av arbeidet høsten 2026. Det er også enkelte mindre forhold som styret og OPAK har påpekt til Alliero som skal utføres i 2026.

To terrasser i PP19 ble skadet under prosjektet. Pga alderssvekkelse var det vanskelig å utbedre de skadede partiene alene. Styret forhandlet da frem en avtale med Alliero slik at alle terrasseeiere kunne få nye terrasser hvis de betalte disse selv. Alle terrasse-eiere i PP19 takket ja til tilbudet og arbeidet er utført. Alliero har trukket ifra et mindre beløp på to av terrassene som kompensasjon for skade påløpt under prosjektet. PP18 har også fått tilbud om skifte av terrasser og dette vil bli utført våren 2026. Arbeidet med å skifte terrasser er på utsiden av vedlikeholdsprosjektet.

Styret har også sørget for at innkjøringen til garasjen ble utvidet i tråd med beslutning tatt under årsmøtet i Pileparken i 2025. Arbeidet er utført av Alliero. Kostnaden dekkes av garasjesameiet og ligger på utsiden av vedlikeholdsprosjektet.

Kostnad:

Sluttoppgjøret i prosjektet vil bli foretatt i 2026. Det er ikke klart hvilken kostnad sluttoppgjøret vil bety for sameiet da en del poster også skal trekkes ifra. Kostnaden kan typisk ende på et sted rundt kr 200.000 – kr 300.000.

Kostnad 2025: Alliero kr 5.566.949 og OPAK kr 852.666.

Dette er kostnad for arbeid utført i 2025. For OPAK gjelder dette mer en selve gjennomføringen av prosjektet.

Sluttbetrakninger:

Dette er det andre store vedlikeholdsprosjekt for sameiet. Det var derimot første gang sameiet kalte inn kapital for å gjennomførte et prosjekt av denne størrelsen. Det var fokus på å holde kostnaden så lav som mulig og samtidig gjennomføre det definerte omfanget på en teknisk forsvarlig måte. OPAK har vært styrets tekniske rådgiver i prosjektet og styret har fulgt anbefalinger fra OPAK når det gjelder byggtekniske løsninger.

Prosjektet har medført at byggets eksteriør og er i god teknisk stand. Bygget gir også et bedre visuelt inntrykk. Begge forhold er med på å vedlikeholde verdien av boenhetene i byggene og bidra til trivsel for beboerne i sameiet.

Styret mener for øvrig at entreprenør hadde en noe mangelfull prosjektledelse og at prosjektet led under dette. Det medførte at mer arbeid tilkom styret og OPAK. Sameiet vil kreve noe kompensasjon fra entreprenør som følge av dette.

Styret anbefaler at sameiet for neste store vedlikeholdsprosjekt for fasaden, bør starte forprosjektet enda tidligere, da mer omfattende vedlikehold kan være nødvendig enn denne gangen. Forprosjektet bør da ha et større omfang for å kartlegge tilstanden til bygget og aktuelle vedlikeholds punkter i detalj.

Før det neste større vedlikeholdet mener styret at sameiet bør vurdere å opprette et vedlikeholdsfond. Dette bør gjøres i god tid før behovet for kapital oppstår. Det vil gjøre finansieringen enklere og mindre belastende for sameiet og den enkelte sameier.

Styret vil takke beboerne i Pileparken Boligsameie for den tålmodighet og engasjement som er utvist under prosjektets gjennomføring.

Styrets arbeid så langt i 2026

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

opprettholde teknisk standard og verdi på bygningsmassen og den enkelte boenhet. Styret er nå i gang med å planlegge prøvemaling av inngangspartier.

- Det er endret grenløsning for nedløpsrørene fra takrennene under balkongene i PP18. Disse var svake med det resultat at det lakk ned på fortauet.

Annet planlagt vedlikehold i 2026 og fremover inkluderer:

- Styret planlegger å utføre en rekke vedlikeholdsoppgaver i 2026 og fremover, bl.a.:
- Formell avslutning av «prosjekt fasade».
- Maling og oppgradering av oppgangene.
- Styret ønsker å etablere renner fra balkong-nedløp over fortauet. Dette må avklares med PPØ som eier både fortauet og veien rundt PP18 og PP19.
- Normalt vedlikehold av atriet og oppfølging av drenering fra dette.
- Utbedre/skifte platting i atriet når det blir behov for dette.
- Normalt vedlikehold av bygget for øvrig og oppdukkende behov.
- Arbeid med heisene i byggene i henhold til sameiermøtets beslutning.

Økonomi og regnskap

Styret har behandlet årsregnskapet for 2025 og anbefaler det fremlagte resultatregnskapet med tilhørende balanse og noter som Sameiet sitt regnskap for år 2025. Årsregnskapet er satt opp etter forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

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

Styret bemerker at kostnad for PPØ og Parkens Garasje har vært fordelt feil mellom bolig og næring etter at avdeligsregnskapets ble opprettet mot slutten av 2023. Kostnadene har fulgt fordelingen til kontoen de har vært satt på, og har ikke blitt korrigert for de særforhold som gjelder disse kostnadene. Disse kostnadene er derfor korrigert for både 2024 og 2025 i regnskapet for 2025.

- Styret har utarbeidet budsjett for 2026

Fremhevet historisk vedlikehold for Pileparken Boligsameie

- Omfattende vedlikehold av fasade og relatert arbeid (2025)
- Fornyelse av brannvarslingssystemet (2024)
- Byttet tørre lagre på to motorer i hoved-aggregater ventilasjon (2024)
- Overgang til LED lyskilder i fellesområdene (2022-2023)
- Malt nedre del av mur utvendig (2021)
- Ventilasjon - Rens av avtrekkskanaler og hoved-aggregater (2021)
- Utbedret noen punkter med svak takpapp i atriet ifm. lekkasje (2020-2021)
- Installasjon av filter i fyrrommet for fyringssystemet (2020)
- Bytte av energimålere (2019-2020)
- Overgang til nytt låssystem for fellesdører (2018)
- Oppgradering av strømmålere "AMS" (2017)
- Bytte av motorer på hoved-aggregater ventilasjon. 2 stk pr anlegg (2017)

- Vedlikehold av fasade. Malt trepanel og vinduskarmer (2015)
- Vedlikehold av håndløpere (2014)
- Utskifting av porttelefon-anlegg (2013)

PILEPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991199918, KLIENTNR. 648

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 274 703	4 164 971	4 147 000	4 163 000
Andre inntekter	3	6 000 000	19 250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 274 702**	**4 184 221**	**4 147 000**	**4 163 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 482	-51 892	-29 790	-100 790
Styrehonorar	5	-200 000	-190 000	-190 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-9 875	-9 880	-10 176
Forretningsførerhonorar		-154 665	-148 715	-158 025	-165 136
Konsulenthonorar		-999 520	-157 816	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-6 053 290	-1 153 798	-1 063 121	-1 310 165
Forsikringer		-341 964	-290 595	-354 000	-396 480
Kommunale avgifter	8	-846 234	-735 423	-880 600	-923 347
Kostnader sameie	16	-492 361	-446 274	-470 000	-470 000
Energi/fyring	9	-294 182	-307 317	-345 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 595	-169 200	-187 200	-192 816
Andre driftskostnader	10	-409 432	-397 071	-454 927	-460 387
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 015 600**	**-4 057 976**	**-4 182 543**	**-4 519 297**
DRIFTSRESULTAT		**259 103**	**126 245**	**-35 543**	**-356 297**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	73 274	62 500	0	0
Finanskostnader	12	-6 266	-67	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**67 008**	**62 433**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**326 111**	**188 678**	**-35 543**	**-356 297**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital:	326 111	188 678

PILEPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991199918, KLIENTNR. 648

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	168 382	227 296
SUM ANLEGGSMIDLER		**168 382**	**227 296**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		135 649	1 521
Andre kortsiktige fordringer	13	198 871	78 705
Energiavregning	14	23 985	27 188
Driftskonto OBOS-banken		1 963 634	1 046 810
Sparekonto OBOS-banken		24 243	823 582
SUM OMLØPSMIDLER		**2 346 382**	**1 977 806**
SUM EIENDELER		**2 514 764**	**2 205 101**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 282 556	1 956 445
SUM EGENKAPITAL		**2 282 556**	**1 956 445**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 428	24 946
Leverandørgjeld		174 428	204 229
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15	23 352	19 482
SUM KORTSIKTIG GJELD		**232 208**	**248 657**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 514 764**	**2 205 101**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	689 050	970 816

Oslo, 02.03.2026
Styret i Pileparken Boligsameie

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 595 224
Forretningslokale	348 984
Internett	180 363
Forretningslokale	22 764
Avregning 2025, Næring 1	131 203
Avregning 2025, Næring 2	-3 835
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 274 703**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	6 000 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 000 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-2 000
Arbeidsgiveravgift	-28 482
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 482**

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 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-10 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 875**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-5 618 871
Drift/vedlikehold VVS	-5 649
Drift/vedlikehold elektro	-13 158
Drift/vedlikehold heisanlegg	-301 360
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 292
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-85 846
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-115
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 053 290**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-636 504
Renovasjonsgebyr	-209 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-846 234**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-124 515
Fjernvarme	-166 813
Andre fyringskostnader	-2 854
SUM ENERGI / FYRING	**-294 182**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-15 690
Annet driftsmateriale	-900
Vaktmestertjenester	-187 731
Renhold ved firmaer	-199 325
Andre driftskostnader	-2 263
Andre kontorkostnader	-569
Bank- og kortgebyr	-3 013
Øreavrunding	59
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-409 432**

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	31 082
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 707
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 243

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 053
Andre renteinntekter	13 189
SUM FINANSINNTEKTER	**73 274**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter og provisjon kassekreditt	-6 266
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 266**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning 2024, Næring 1	48 281
Avregning 2025, Næring 1	131 203
Avregning vann og avløp 2025 Næring 1 & 2, fakturert i 2026	19 387
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**198 871**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-692 880
SUM INNTEKTER	**-692 880**

KOSTNADER

Administrasjon	65 938
Fjernvarme	650 927
SUM KOSTNADER	**716 865**

SUM ENERGIAVREGNING	**23 985**

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

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

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Avregning 2024, Næring 2	-19 482
Avregning 2025, Næring 2	-3 835
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-23 352**

NOTE 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 595/2100 av Parkens Garasjesameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Parkens Garasjesameie og utgjør kr 22 357.
Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 22372/276640 av Pilestredet Park Økodrift.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Økodrift og utgjør kr 666 693.
Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

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

Til årsmøtet i Pileparken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pileparken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Pileparken Boligsameie

Kolbotn, 15. januar 2025

Tilsvar – Varelevering knyttet til Extra Pilestredet Park.

Vi er kjent med problemstillingen knyttet til vareleveranser før kl. 07.00. Det har over lengre tid vært en etablert praksis at butikken ikke tar imot varer før kl. 07.00, i tråd med gjeldende forskrifter og av hensyn til beboerne.

Coop vil ta direkte kontakt med aktuelle leverandører for å tydeliggjøre gjeldende retningslinjer for varelevering, herunder tidspunkt for levering, adferd ved lossing samt blokkering av garasjeanlegg. Dette gjelder særlig leveranser på lørdager og leverandører som Posten og Bring, samt leveranser av frysevarer.

Butikken følger opp leveranser løpende og avviser leveranser som skjer før kl. 07.00. Eventuelle avvik blir tatt opp med leverandørene for å sikre etterlevelse av avtalte rutiner. Coop vil fortsette å arbeide aktivt for å redusere ulemper for beboerne og sikre at vareleveranser skjer på en hensynsfull og regelmessig måte.

For Coop Øst SA

Kim Normann
Regionssjef

Coop Øst SA
Hovedkontor:
Postadresse:
Sentralbord:
Medlemstelefon:
Internett:

F.nr: NO 948 432 617 MVA, Bankgiro: 9001.15.82000
Kolbotnveien 33, 1410 Kolbotn
Postboks 600, 1411 Kolbotn
Tlf: +47 66 81 07 00, Fax: +47 66 81 07 01
Tlf: +47 66 81 07 50, Fax medlem: +47 66 81 07 51
www.coopost.no

24.02.2026

Valgkomiteens oppgaver i Pileparken Boligsameie

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinært årsmøte digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:
Benedicte Boye
Espen Sørensen

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av 1 styreleder for 2 år
Følgende styreleder står på valg:

Styreleder	Håkon Engebrethsen

B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Styremedlem	Vibeke Norheim Holm
Styremedlem	Anne Brit Lindahn
Styremedlem	Richard Arne Karlsen

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem	Frode Raunehaug
Varamedlem	Thomas Hem

D) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

E) Valg av representant til Parkens Garasjesameie

Valgkomiteens innstilling
Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Sameiet defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i sameiet så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til årsmøtet. Frist for innsendelse er innen **01.03.2025.**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.

Sameiets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Pileparken Boligsameie
Org.nr. 991199918

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Majken Bjerknes Hjalmarsen
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf. 22981458
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer.

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Håkon Engebrethsen
Nestleder	Håvard Tellugen
Styremedlem	Vibeke Holm
Styremedlem	Richard Arne Karlsen
Styremedlem	Anne Brit Lindahn
Varamedlem	Frode Raunehaug
Varamedlem	Thomas Hem

VALGKOMITEEN

Benedicte Boye
Espen Sørensen

PARKENS GARASJESAMEIE

Håvard Tellugen

0648 Pileparken Boligsameie
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Håkon Engebrethsen Adresse: Pilestredet Park 19
E-postadresse: ekaakon@hotmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Håvard Tellugen Adresse: Pilestredet Park 18
E-postadresse: havardg@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Vibeke Norheim Holm Adresse: Pilestredet Park 19
E-postadresse: vibehol@gmail.com
Navn: Elin Østebø Johansen Adresse: Pilestredet Park 18
E-postadresse: elinojo@gmail.com
Navn: Jon Kvisli Østmoe Adresse: Nydalsveien 24
E-postadresse: jon.kvisli.ostmoe@coop.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Thomas Hem Adresse: Pilestredet Park 18
E-postadresse: thomas_hem@hotmail.com
2. Navn: Frode Raunehaug Adresse: Pilestredet Park 19
E-postadresse: fraunehaug@hotmail.com

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Benedicte Boye Adresse: Pilestredet Park 18
E-postadresse: boyehovland@gmail.com
Navn: Espen Sørensen Adresse: Pilestredet Park 19
E-postadresse: espen.sorensen@me.com

E. Som representanter til Parkens Garasjesameie foreslås:

Navn: Håvard Tellugen Adresse: Pilestredet Park 18
E-postadresse: havardg@gmail.com

Dato: 24.02.2026 I valgkomiteen for Pileparken Boligsameie

Benedicte Boye Espen Sørensen

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26
Selskapsnummer: 648 **Selskapsnavn:** PILEPARKEN 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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 648

PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

FORRETNINGSORDEN FOR ÅRSMØTET

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

Saker til behandling

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

11. Forslag D: Endring i vedtektene til Parkens Garasjesameie

12. Valg av tillitsvalgte

13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Forretningsorden for årsmøtet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner Forretningsordenen.

Sak 2

Konstituering: Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0648 Årsregnskapet 2024 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

Sak 8

Forslag A: Endring av innkjøring til garasjen

Forslag fremmet av:
Inger E. Berg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

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

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

Forslag:

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

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

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

Se vedlagte bilder.

Ved evt. spørsmål kan Inger E. Berg kontaktes.

Vennlig hilsen

Bjørn T. Flatland

Bärbel Baumanns

Inger E. Berg

Walter Frøyen

Terje Johansen

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Vedlegg til forslag - innkjøring til garasjen.pdf

Sak 9

Forslag B: Overvåkningskamera i søppelrommet

Forslag fremmet av:
Semir Loncarevic

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

FORSLAG TIL VEDTAK: Sette overvåkningskamera i søppelrom!

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å sette opp kameraovervåkning i søppelrommet.

Sak 10

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

Forslag fremmet av:
Semir Loncarevic

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Forslag D: Endring i vedtektene til Parkens Garasjesameie

Forslag fremmet av:
Ballparken Borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.

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

Vedlegg

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

4. 5695 Parkens Garasjesameie_vedtekter 2023.pdf

5. GarSameie_vedtekt_2007.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Håvard Tellugen

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

- Frode Raunehaug
- Thomas Hem

Vedlegg

1. 0648 Valgbrev 2025.pdf

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Benedicte Boye
- Espen Sørensen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

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

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

Litt informasjon om sameiet

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

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

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

De viktigste sakene styret har arbeidet med i 2024 er følgende

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

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

- Fulgt opp byggetekniske saker og HMS-arbeid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid så langt i 2025

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

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

Annet planlagt vedlikehold i 2025 og fremover inkluderer

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

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

Økonomi og regnskap

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

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

- Styret har utarbeidet budsjett for 2025

Til årsmøtet i Pileparken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 05.03.2025
Styret i Pileparken Boligsameie

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

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

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

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

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**27 188**

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

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

648 - PILEPARKEN BOLIGSAMEIE - PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

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

Avdelingsregnskapet skal gjøres opp mot de to næringsseksjonene.

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

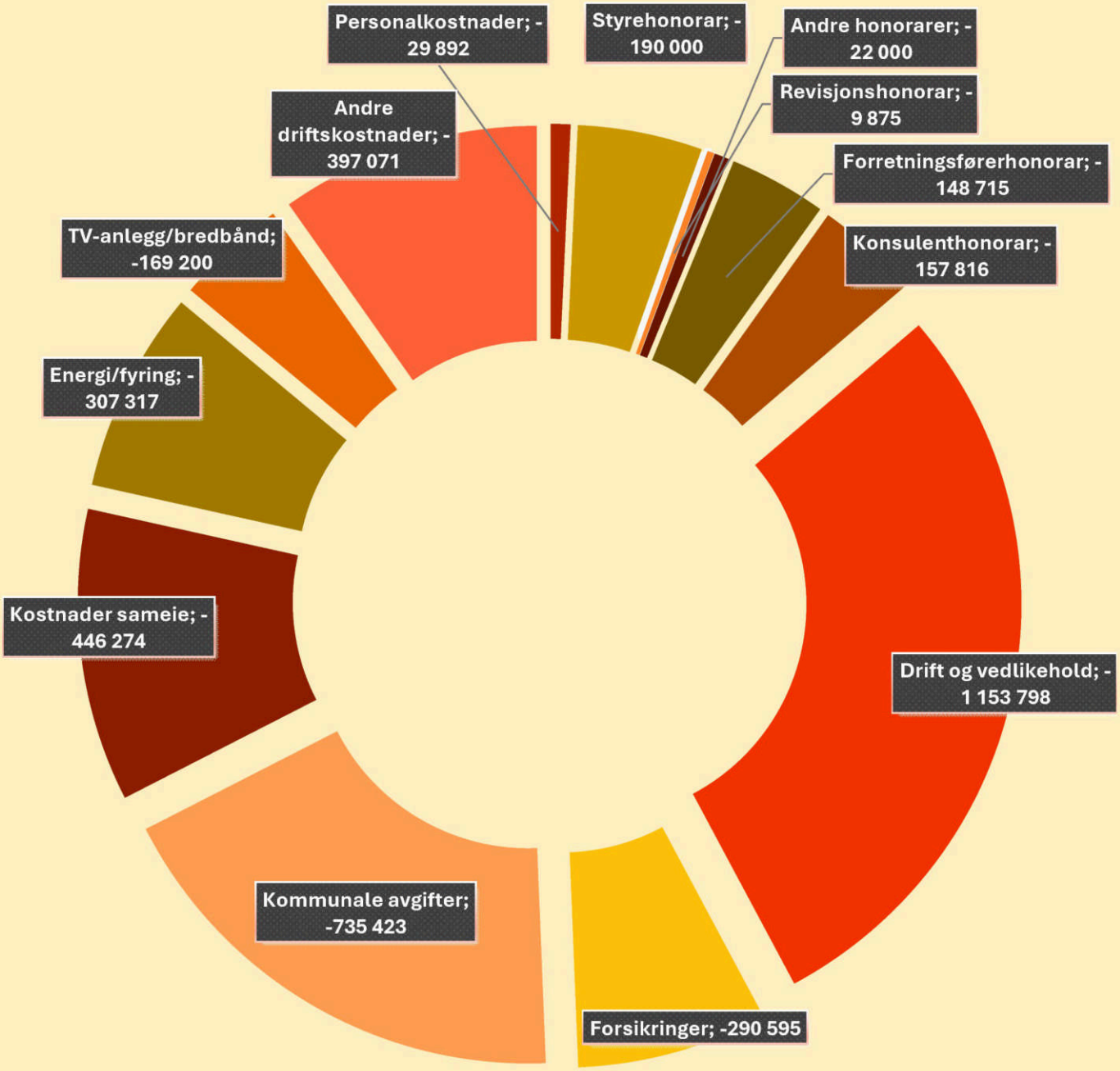
648 - PILEPARKEN BOLIGSAMEIE - PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

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

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024

Pileparken Boligsameie



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

Vedlegg til forslag til ordinært årsmøte 2025 – innkjøring til garasjen



Vedlegg til forslag til ordinært årsmøte 2025 – innkjøring til garasjen



Vedlegg til forslag til ordinært årsmøte 2025 – innkjøring til garasjen



Vedlegg til forslag til ordinært årsmøte 2025 – innkjøring til garasjen



Forslag til endring av § 10 i vedtektene for Parkens Garasjesameie – valg av styre

Bakgrunn for saken

De to boligsameiene Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie er pr i dag ikke representert i styret for Parkens Garasjesameie.

I § 10 i dagens vedtekter for Parkens Garasjesameie står det:

> *«Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.*
>
> *Dersom sameier fra Pileparken Boligsameie og/eller Sameiet Parkhuset stiller til valg, skal det velges minst et styremedlem fra hver av sameiene.*
>
> *Som styremedlemmer i sameiet kan det bare velges personer som eier parkeringsplass i Parkens Garasjesameie. Styremedlemmene velges for 2 år.*
>
> *Styret skal ha en styreleder som velges blant de 3 styremedlemmene.»*

I de opprinnelige vedtektene fra 2007 stod det at de to boligsameiene skulle oppnevne 2 representanter hver til styret i garasjesameiet:

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger;
2 medlemmer velges av sameier med sameieandel tilhørende PileParken Boligsameie (jfr over)
2 medlemmer velges av sameier med sameieandel tilhørende Sameiet Parkhuset (jfr over)

Styremedlemmene velges for 2 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for (PileParken Boligsameie og Sameiet Parkhuset) som de skal velges av iht. det ovenstående.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 4 styremedlemmene.
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 skal 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/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

§10 ble endret på årsmøtet i april 2009, og etter 2009 har ikke de to boligsameiene vært representert i garasjesameiets styre.

De to boligsameiene har store eierinteresser i garasjeanlegget som i tillegg til 65 parkeringsplasser inneholder sportsboder (Pileparken Boligsameie har tinglyst bruksrett til 17 sportsboder som ligger i tilknytning til garasjeplassene), sykkelboder og tekniske rom, bl.a. et fordrøyningsmagasin under PP18. De to boligsameiene dekker ihht. eierinteresser/vedtekter til sammen ca. 57% av kostnadene til drift og vedlikehold av fellesanleggene i garasjekjelleren.

Pileparkens andel av driftsutgiftene betales av seksjonseierne i Pileparken/andelseierne i Ballparken via felleskostnadene. 60% av disse boligeierne har ikke parkeringsplass, og deres interesser blir pr i dag ikke ivaretatt gjennom dagens styrerepresentasjon. Dette er uholdbart. Det gjør ikke saken bedre at garasjesameiet etter 2015 har gjort flere endringer i vedtektene slik at garasjesameiets ansvar for boder og tekniske rom gradvis er fjernet.

I *Pilestredet Park Garasjesameie* er det de opprinnelige vedtektene som fortsatt gjelder, og det er styrene i de 11 sameiene/borettslagene som oppnevner styrerepresentanter til garasjestyret. De har dermed full kontroll med driften av dette viktige fellesanlegget slik det opprinnelig var også i vårt sameie.

Forslag til vedtak – endring av vedtektene for Parkens Garasjesameie - §10 Styre

1. §10 i vedtektene for Parkens Garasjesameie foreslås endret slik at styrene i Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie blir representert i styret for garasjesameiet, slik det var lagt til grunn i de opprinnelige vedtektene fra 2007.

2. §10 Styre – avsnitt en, to og tre og fire endres til:

   Sameiet skal ha et styre på minimum 3 og maksimalt 4 medlemmer.

   Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset oppnevner 1 representant hver til styret i Parkens Garasjesameie.

   Inntil 2 styrerepresentanter velges blant de 65 eierne av garasjeplasser, fortrinnsvis én fra hvert av de to boligsameiene, dvs. én styrerepresentant fra PP18/19, og én fra PP20.

   Styremedlemmene velges for 2 år.

   Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

3. Styreleder i Pileparken Boligsameie gis fullmakt til å fremme forslaget til vedtektsendring på årsmøtet i Parkens Garasjesameie.

4. Generalforsamlingen i Ballparken Borettslag oversender saken til årsmøtet i Pileparken Boligsameie for videre behandling og oppfølging.

Vedlegg:

- Opprinnelige vedtekter fra 2007
- Vedtekter sist revidert 2023

VEDTEKTER
FOR
PARKENS GARASJESAMEIE

Pilestredet Park
Gnr 508 bnr 13, Oslo kommune

Sist endret på sameiermøte 12.04.2023

§ 1 Navn

Sameiets navn er Parkens Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom, betegnet som gnr 508 bnr 13, beliggende under bakkenivå på adressene Pilestredet Park nr. 18, 19, 20 i Oslo kommune.

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

Sameiet består av 67 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

65 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 14/2100	til sammen	910/2100
1 andel tilhørende Pileparken Boligsameie - gnr 208 bnr 921	til sammen	595/2100
1 andel tilhørende Sameiet Parkhuset - gnr 208 bnr 927	til sammen	595/2100
Totalt 67 andeler	til sammen	2100/2100

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for bebyggelsen i Pilestredet Park 18, 19 og 20 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, jfr. § 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.

Sameiere som nytter sameiets eiendom på måte som er til skade eller ulempe for andre sameiere (jfr. ordensreglene) kan midlertidig utestenges fra eiendommen inntil den aktuelle situasjonen er oppklart. Leietakere kan også bli permanent bortvist fra eiendommen, jfr. § 6.

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

Alle sameiere sikres en ideell andel i sameiet i henhold til sameiebrøken ved at andelen tinglyses i grunnboka for eiendommen hvor alle andelene angis.

Sameiere 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 pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon eller sammen med borett i borettslag på adressene Pilestredet Park nr. 18, 19 og 20, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr. § 6.

Sameieandel tilhørende Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

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 sameieandeler 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.

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

§ 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.**

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan ikke overføres til andre enn seksjonseiere eller andelseiere i Pilestredet Park 18, 19 og 20 eller til Pileparken Boligsameie, Sameiet Parkhuset eller Parkens Garasjesameie.

Det er kun anledning til å eie totalt 2 sameieandeler med rett til parkeringsplass per eierseksjon eller borettlagsandel i henholdsvis Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie.

Seksten av garasjeplassene i Parkens garasjesameie har boder som er direkte tilknyttet garasjeplassen. Disse bodene oppfyller forskriftenes krav til bodareal for de leilighetene som garasjene er kjøpt sammen med. Det er ikke tillatt å omsette de nevnte garasjeplassene dersom det fører til at leiligheter i Pileparken boligsameie blir uten bod. Det er heller ikke tillatt å selge disse parkeringsplassene uten at bodene følger med garasjeplassene.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/borettlagsandel og flytter fra Pilestredet Park 18, 19 eller 20 uten samtidig å overdra sin andel i Parkens Garasjesameie, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie etter følgende retningslinjer;

- Utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig søkes til sameiets styre per e-post
- Leietaker får tilgang til eiendommen av styret mot oversendelse av fullstendig leiekontrakt
- Beboere, Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leie- /låntakers gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet og bortvise vedkommende fra eiendommen
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameiers eiendom i garasjeanlegget
- Sameiere med rett til parkeringsplass som leier ut sin garasjeplass til andre enn beboere i Sameiet Parkhuset eller Pileparken Boligsameie skal betale et tillegg som fastsettes av styret til dekning for ekstra administrasjon m.m.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan ved henvendelse til styret på egen kostnad få installert ladepunkt til el- og hybridbiler. Strøm til lading vil bli belastet sameieandelen med et fast beløp uavhengig av faktisk forbruk. Det er kun tillatt å lade én bil per ladepunkt.

§ 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 sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne 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 sameiermøte behandle:

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

Årsberetning og regnskapet skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere.

§ 8
Ekstraordinært 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. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles i det ekstraordinære sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jfr. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr. § 2 over. Omregnet til antall stemmer betyr dette at hver av de 65 garasjeplassene representerer en stemme, og at Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset representerer 42 stemmer hver. Maksimalt antall stemmer er 149.

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, med unntak av § 18 som ikke kan endres uten samtykke fra Pilestredet Park Økodrift.
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 fellesutgiftene.
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:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) 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 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Dersom sameier fra Pileparken Boligsameie og/eller Sameiet Parkhuset stiller til valg, skal det velges minst et styremedlem fra hver av sameiene.

Som styremedlemmer i sameiet kan det bare velges personer som eier parkeringsplass i Parkens Garasjesameie. Styremedlemmene velges for 2 år.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 3 styremedlemmene.

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 skal 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/godtgjørelse, 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 føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte 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.

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

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen 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
Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jfr. pkt. 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dette gjelder utgifter til blant annet:

    a. eiendomsforsikring, jfr. § 17,
    b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom,
    c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
    d. drift og vedlikehold mv av tekniske anlegg m.m.
    e. renhold av fellesarealer,
    f. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester og styrehonorarer.

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller boligsameiene, skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av kostnadene for bruk og drift av garasjeanlegget. Den eksakte forfallsdato fastsettes av sameiets styre i samråd med forretningsfører.

§ 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 forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Miljøoppfølgingsprogram

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

- Det er etablert felles drift (Pilestredet Park Økodrift) av utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretakelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i (PPØ) driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner, jfr. § 16.

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

- Sameiet, sameiere og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og PPØ. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall) samt gjenbruksordninger.

- Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

§ 19
Sameieloven

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

ooOoo

VEDTEKTER
FOR
PARKENS GARASJESAMEIE

Pilestredet Park
Gnr 508 bnr 13, Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Parkens Garasjesameie.

§ 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 13, beliggende i Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierene 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 67 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

65 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 14/2100	til sammen	910/2100
1 andel tilhørende PileParken Boligsameie - gnr 208 bnr 921	til sammen	595/2100
1 andel tilhørende Sameiet Parkhuset - gnr 208 nr 927	til sammen	595/2100
Til sammen	2100/2100	

§ 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

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte for eiendommen hvor alle andelene angis.

Sameierene 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.

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.

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.

Sameierene har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers 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.

§ 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.**

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller borett i Sameiet Parkhuset og PileParken Boligsameie som den tidligere er godkjent solgt til, ikke overføres til andre enn beboere på Pilestredet Park, eller til Parkens Garasjeanlegg.

Seksten av garasjeplassene i Parkens garasjesameie har boder i bakkant. Disse bodene oppfyller forskriftenes krav til bodareal for de leilighetene som garasjene er kjøpt sammen med. Det er ikke tillatt å omsette de nevnte garasjeplassene dersom det fører til at leiligheter i Pileparken boligsameie blir uten bod. Det er heller ikke tillatt å selge disse parkeringsplassene uten at bodene følger med plassene. Dette fordi garasjeplassene av praktiske årsaker må disponeres av samme seksjonseier som boden som ligger i tilknytning til den.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/boligandel og flytter fra Pilestredet Park 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 Sameiet Parkhuset og PileParken Boligsameie 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 Sameiet Parkhuset og PileParken Boligsameie 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 sameierers 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 sameiermøtet.

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 kalenderer,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

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

§ 8
Ekstraordinært 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. Omregnet til antall stemmer betyr dette at hver av de 65 garasjeplassene representerer en stemme, og at PileParken Boligsameie og Sameiet Parkhuset representerer 42 stemmer hver. Maksimalt antall stemmer er 149.

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, med unntak av § 18 som ikke kan endres uten samtykke fra Pilestredet Park Økodrift.
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 sameierenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
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:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) 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 4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger;
2 medlemmer velges av sameier med sameieandel tilhørende PileParken Boligsameie (jfr over)
2 medlemmer velges av sameier med sameieandel tilhørende Sameiet Parkhuset (jfr over)

Styremedlemmene velges for 2 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for (PileParken Boligsameie og Sameiet Parkhuset) som de skal velges av iht. det ovenstående.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 4 styremedlemmene.
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 skal 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/godtgjørelse, 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 føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte 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.

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

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen 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 med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jfr pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken.

2. Dette 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 ventilasjonsanlegg m.m.
   e) vaktmesterrom,
   f) renhold av fellesarealer
   g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

3. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.

4. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass 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 sameiermøtet 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 sameierene 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 forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Miljøoppfølgingsprogram

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

- Det er etablert felles drift (Pilestredet Park Økodrift) av utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretakelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i (PPØ) driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner, jmf § 16.
- Sameiet må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann), som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle måleresultater vil bli underlagt vanlige regler for personvern.
- Sameiet, sameierene og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og PPØ. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall) samt gjenbruksordninger.
- Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

§ 19
Sameieloven

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

ooOoo

24.03.2025

Valgkomiteens oppgaver i Pileparken Boligsameie

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinært årsmøte digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Benedicte Boye	Pilestredet Park 18
Espen Sørensen	Pilestredet Park 19

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Nestleder	Håvard Tellugen

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem	Thomas Hem	Pilestredet Park 18
Varamedlem	Linn Mari Misund	Pilestredet Park 19

C) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomiteens innstilling
Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Sameiet defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i sameiet så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til årsmøtet. Frist for innsendelse er innen **01.03.2025.**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.

Sameiets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Pileparken Boligsameie
Org.nr. 991199918

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Majken Bjerknes Hjalmarsen
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf. 22981458
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer.

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Håkon Engebrethsen	Pilestredet Park 19
Nestleder	Håvard Tellugen	Pilestredet Park 18
Styremedlem	Vibeke Holm	Pilestredet Park 19
Styremedlem	Richard Arne Karlsen	Kolbotnveien 3
Styremedlem	Anne Brit Lindahn	Pilestredet Park 18
Varamedlem	Thomas Hem	Pilestredet Park 18
Varamedlem	Linn Mari Misund	Pilestredet Park 19

VALGKOMITEEN

Benedicte Boye	Pilestredet Park 18
Espen Sørensen	Pilestredet Park 19

0648 Pileparken Boligsameie
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Håkon Engebrethsen Adresse: Pilestredet Park 19
E-postadresse: ehaakon@hotmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Vibeke Holm Adresse: Pilestredet Park 19
E-postadresse: vibehol@gmail.com
Navn: Richard Arne Karlsen Adresse: Kolbotnveien 3
E-postadresse: richard.karlsen@coop.no
Navn: Anne Brit Lindahn Adresse: Pilestredet Park 18
E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Håvard Tellugen Adresse: Pilestredet Park 18
E-postadresse: havardg@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Thomas Hem Adresse: Pilestredet Park 18
   E-postadresse: thomas_hem@hotmail.com
2. Navn: Frode Raunehaug Adresse: Pilestredet Park 19
   E-postadresse: fraunehaug@hotmail.com

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Benedicte Boye Adresse: Pilestredet Park 18
E-postadresse: boyehovland@gmail.com
Navn: Espen Sørensen Adresse: Pilestredet park 19
E-postadresse: espen.sorensen@me.com

Dato: 18.02.2025 I valgkomiteen for Pileparken Boligsameie

Benedicte Boye Espen Sørensen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 648 **Selskapsnavn:** PILEPARKEN 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 PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Forretningsorden for årsmøtet

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

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

2. Konstituering: Valg av møteleder

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

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

3. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

5. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

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

8. Forslag A: Endring av innkjøring til garasjen

Fremmet av: Inger E. Berg

Hei,

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

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

Forslag:

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

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

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

Se vedlagte bilder.

Ved evt. spørsmål kan Inger E. Berg kontaktes.

Vennlig hilsen

Bjørn T. Flatland

Bärbel Baumanns

Inger E. Berg

Walter Frøyen

Terje Johansen

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

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

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

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

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

9. Forslag B: Overvåkningskamera i søppelrommet

Fremmet av: Semir Loncarevic

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

FORSLAG TIL VEDTAK: Sette overvåkningskamera i søppelrom!

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Fremmet av: Semir Loncarevic

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

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

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

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

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

11. Forslag D: Endring i vedtektene til Parkens Garasjesameie

Fremmet av: Ballparken Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.

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

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Tellugen

Følgende stilte til valg:
Håvard Tellugen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Hem
Frode Raunehaug

Følgende stilte til valg:
Thomas Hem
Frode Raunehaug

13. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Benedicte Boye
Espen Sørensen

Følgende stilte til valg:
Benedicte Boye
Espen Sørensen

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

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

Endret på ordinært årsmøte 25.04.2022

Endret på ordinært årsmøte 12.06.2023

Endret på ordinært årsmøte 22.04.2024

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

Boligseksjonenes særrett

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

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

Næringsseksjonenes særrett

Næringsseksjonene på bakkeplan skal alene ha rett til å bruke:

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

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

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

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

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. De to næringsseksjonene skal brukes til forretnings- eller kontorvirksomhet mv., i henhold til det godkjente reguleringsformål

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) innsiden av balkong inkl. balkonggulv

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

(6) Miljøoppfølgingsprogram

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Styret skal legge frem en oversikt over framtidig større vedlikeholdsoppgaver for de kommende 3 år med forslag til finansiering.

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

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

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

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

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

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

av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
Innboforsikring, samt drifts- og avbruddforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte næringsseksjon.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøte 26.04.10
Endret på ordinært årsmøte 25.04.22

1. FORMÅL

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

§ 01 GENERELT

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

§ 02 FELLESAREALER

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

§ 03 RO

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

§ 04 TERRASSER OG BALKONGER

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

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

§ 05 PARKERING

- Se egne vedtekter for Parkens Garasjesameie.

§ 06 DYREHOLD

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

§ 07 RENOVASJON

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

§ 08 VEDLIKEHOLD

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

§ 09 NØKLER OG SKILT

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

§ 10 UTLEIE

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

§ 11 ATRIET

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

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

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

- Røyking i atriet er ikke tillatt.

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

- Det er ikke tillatt å lufte husdyr i atriet.

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

§ 11 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan kun endres i henhold til vedtektene i sameiermøtet.

VEDTEKTER
FOR
PARKENS GARASJESAMEIE

Pilestredet Park
Gnr 508 bnr 13, Oslo kommune
Endret på sameiermøte 23.04.2009
Endret på sameiermøte 27.04.2011
Endret på sameiermøte 03.11.2015
Endret på sameiermøte 12.04.2023
Endret på sameiermøte 12.05.2025

§ 1
Navn

Sameiets navn er Parkens Garasjesameie.

§ 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 13, beliggende i Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierene 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 67 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

65 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 14/2100	til sammen	910/2100
1 andel tilhørende PileParken Boligsameie - gnr 208 bnr 921	til sammen	595/2100
1 andel tilhørende Sameiet Parkhuset - gnr 208 nr 927	til sammen	595/2100

Til sammen 2100/2100

§ 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

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte for eiendommen hvor alle andelene angis.

Sameierene 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.

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.

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.

Sameierene har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers 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.

§ 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.**

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller borett i Sameiet Parkhuset og PileParken Boligsameie som den tidligere er godkjent solgt til, ikke overføres til andre enn beboere på Pilestredet Park, eller til Parkens Garasjeanlegg.

Seksten av garasjeplassene i Parkens garasjesameie har boder i bakkant. Disse bodene oppfyller forskriftenes krav til bodareal for de leilighetene som garasjene er kjøpt sammen med. Det er ikke tillatt å omsette de nevnte garasjeplassene dersom det fører til at leiligheter i Pileparken boligsameie blir uten bod. Det er heller ikke tillatt å selge disse parkeringsplassene uten at bodene følger med plassene. Dette fordi garasjeplassene av praktiske årsaker må disponeres av samme seksjonseier som boden som ligger i tilknytning til den.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/boligandel og flytter fra Pilestredet Park 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 Sameiet Parkhuset og PileParken Boligsameie 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 Sameiet Parkhuset og PileParken Boligsameie 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 sameierers eiendom i garasjeanlegget.

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan ved henvendelse til styret på egen kostnad og ansvar få installert ladepunkt til el- og hybridbiler. Strøm til lading vil bli belastet sameieandelen med et fast beløp uavhengig av faktisk forbruk. Det er kun tillatt å lade én bil per ladepunkt.

§ 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 sameiermøtet.

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 kalenderer,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

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

§ 8
Ekstraordinært 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 ekstra-ordinært 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. Omregnet til antall stemmer betyr dette at hver av de 65 garasjeplassene representerer en stemme, og at PileParken Boligsameie og Sameiet Parkhuset representerer 42 stemmer hver. Maksimalt antall stemmer er 149.

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, med unntak av § 18 som ikke kan endres uten samtykke fra Pilestredet Park Økodrift.
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 sameierenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
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:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) 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 minimum 3 og maksimalt 4 medlemmer.

Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset oppnevner 1 representant hver til styret i Parkens Garasjesameie.

Inntil 2 styrerepresentanter velges blant de 65 eierne av garasjeplasser, fortrinnsvis en fra hvert av de to boligsameiene, dvs. en styrerepresentant fra PP18/19, og en fra PP20.

Styret skal ha en styreleder sin velges blant styremedlemmene.

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 skal 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/godtgjørelse, 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 føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte 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.

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

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen 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 med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jfr pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken. Dette 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 ventilasjonsanlegg m.m.
   e) vaktmesterrom,
   f) renhold av fellesarealer
   g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass 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 månedlig forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av kostnadene for bruk og drift av garasjeanlegget. Den eksakte forfallsdato fastsettes av sameiets styre i samråd med forretningsfører

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierene 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 forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Miljøoppfølgingsprogram

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

- Det er etablert felles drift (Pilestredet Park Økodrift) av utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretakelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i (PPØ) driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner, jmf § 16.

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

- Sameiet, sameierene og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og PPØ. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall) samt gjenbruksordninger.

- Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

§ 19
Sameieloven

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

ooOoo

Ordensregler for Parkens Garasjesameie

Sist endret av styret 24.02.24, ref. § 12 i vedtektene

1. Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen samt at porten er lukket før man kjører videre.

2. Tilgang til administrasjon av skiltgjenkjenning og åpning av garasjeport gis til andelseiere med rett til garasjeplass gjennom appen «Apcoa flow» og flow.apcoa.no. Her kan andelseier legge inn inntil tre registreringsnumre som gjenkjennes automatisk og åpner garasjeporten.
   Ønske om utleie til andre enn beboere i PP 18-20 skal varsles styret ih.t. vedtektene. Ved utleie til eksterne skal kopi av leieavtalen oversendes til styret. Leietager vil få egen tilgang til administrasjon av skiltgjenkjenning og åpning av garasjeport. Se for øvrig vedtektene for reglene om utleie.

3. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakkering av bil, mc, sykler eller lignende er forbudt.

4. Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker/materialer i garasjen.

5. Kjøretøy skal hensettes vel innenfor eiers oppmerkede plass av hensyn til naboene.

6. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på respektive oppmerkede plasser. Kjøretøy fra byggmestere, renholdsfirmaer etc. må ha tillatelse fra styret for å kunne parkere i garasjen.

7. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/ søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.

8. Garasjeplassen skal kun benyttes til hensetting av kjøretøy. Det er ikke tillatt å oppbevare andre eiendeler på garasjeplassen.

9. Det er ikke lov til å feste eller henge opp gjenstander i eksisterende anlegg (rørføringer og lignende).

10. Det er ikke lov til å bore hull eller montere opphengsløsninger i tak eller på vegg.

11. Eiendeler som nevnt under punkt 8 lagres på egen risiko da ødeleggelse, tyveri eller lignende ikke dekkes av Garasjesameiets forsikring.

12. Fellesarealer i garasjen skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel.

13. Oppdages alvorlige feil og mangler ved garasjeanlegget, garasjeporten eller dører skal et av styremedlemmene varsles umiddelbart.

14. Reglene vedrørende lading av el- og hybridbiler følger av **vedlegg 1** til ordensreglene.

15. Ved varslet felles rengjøring av garasjeanlegget plikter den enkelte andelseier eller leietaker å rydde sin parkeringsplass, fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige pålegg relatert til renhold fra garasjestyret. Eiere av parkeringsplasser som ikke er klargjort for rengjøring vil bli belastet et gebyr for dette.

16. Det skal tas hensyn og holdes lav fart i garasjeanlegget.

17. Det er ikke lov til å parkere utenfor oppmerkede plasser. Feilparkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

For øvrig refereres det til vedtektene for Parkens Garasjesameie.

Ordensregler for Parkens Garasjesameie

Sist endret av styret 24.02.24, ref. § 12 i vedtektene

Vedlegg 1 – Lading av el- og hybridbiler

i. En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget har mulighet til å benytte seg av det dedikerte anlegget for lading av el- og hybridbiler. Denne muligheten forutsetter at det gis melding til styret om bruk. Ved melding til styret må det oppgis nummer på parkeringsplass, bilens kjennemerke (reg.nr.), modell samt rekkevidde (i kilometer) på bilens. Annen bruk av anlegget skal godkjennes av styret.

ii. Styret koordinerer til enhver tid installasjon av ladestasjoner. Kostnader ved installasjon belastes bruksberettigede. Pris for ladestasjon vil være basert på markedspris ut ifra gjeldene priser fra sameiets leverandør. Det er ikke lov å lade el- eller hybridbiler via vanlig stikkontakt (schuko).

iii. Melding til styret om bruk utløser en plikt til å betale forskudd på strømutgift. Forskudd på strømutgiften betales per måned etter følgende kategorier i henhold til bilens rekkevidde:

1. Rekkevidde 1-100 km: 45 kr. pr mnd (hybridbiler)
2. Rekkevidde 100-250 km: 125 kr. pr. mnd (kort rekkevidde)
3. Rekkevidde på 250 km eller mer: 225 kr. pr. mnd (lang rekkevidde)

iv. Betalingen vil bli forskuddsfakturert i henhold til gjeldende faktureringsrutiner. Plikten til å betale er gjeldende fra den måneden melding gis til styret.

v. Ved melding om at ladestasjonen ikke benyttes, eller ved eierskifte, skal forskuddsbetalingen opphøre ved neste fakturering med mindre det gis melding om videre bruk av ladestasjonen. Innbetalt forskudd beholdes av sameiet og strømmen til den aktuelle plassen slås av når perioden for betalt forskudd er over og fakturering opphører.

vi. Styret gis adgang til enhver tid å justere pris per kategori i den hensikt å ha dekning for strømutgiften. Styret kan tilføye nye kategorier, eventuelt endre kategoriene, etter det som til enhver tid er hensiktsmessig. Endringer i kategori eller pris skal kommuniseres klart og tydelig til sameiet. Styret kan ikke sette pris per kategori slik at det gir et urimelig overskudd i henhold til faktisk totalt forbruk per år. Likefullt vil et eventuelt årlig overskudd tilfalle sameiet i sin helhet og likeledes vil et underskudd dekkes av sameiet.

vii. Det er kun tillatt å lade én bil per ladestasjon.

viii. Styret administrerer til enhver tid installasjon av ladestasjoner og drift av ladeanlegget. For øvrig vises det til § 6 i vedtektene.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Pb. 1175 Sentrum
0107 OSLO

18 SEPT. 2008

Dato:

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

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

FERDIGATTEST - PILESTREDET PARK 17

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

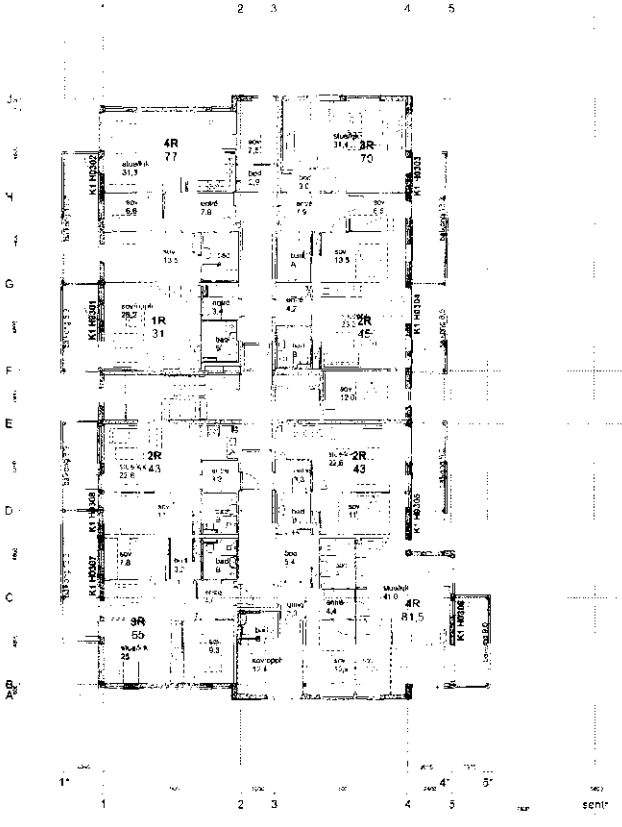
Tine Aagesen
fung. enhetsleder

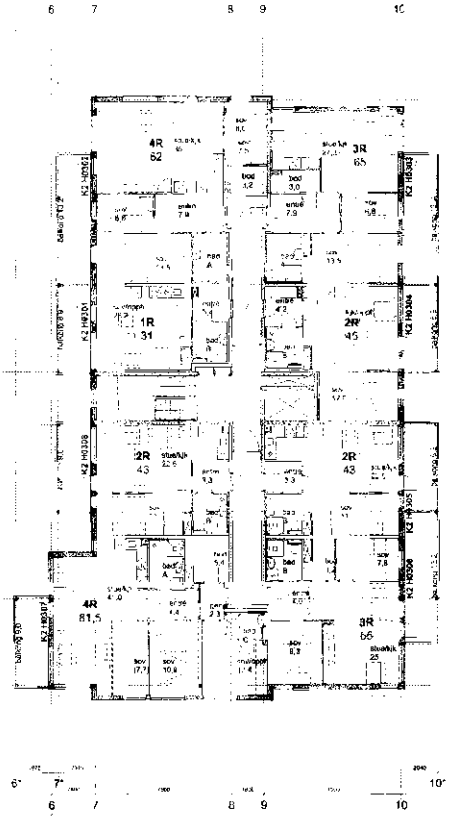
Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

KONTROLL BYGNINGSFYSIKK

E-5





PILESTREDET PARK

Skanska Bolig AS

OBOS Nye Hjem

Skanska Norge AS

LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS

Arkitektkontoret GASA A/S

Felt K
Plan 3

MÅLESTOKK 1:200

PROSJ. DATO ARK 01.11.04

FASESTATUS Endret rammetillatelse

TEGN NR AK01 230 B 01

TINGLYST
DAGBOKNR. 259615
14 MARS 2007
STATENS KARTVERK

Returneres til:
Advokatfirmaet Schjødt AS
v/advokat Karianne Hoffart
Postboks 2444 Solli
0201 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
968050257

Ref.nr.
1326

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	208	921		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
981898397	Pilestredet Park Boligutbygging ANS	

3. Begjæring

SE VEDLEGG

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 6904 = nevner: 6904

4. Supplerende tekst[7]

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

Doknr: 259615 Tinglyst: 14.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
4/12-06	Lars Berglund / Erik Danielsen

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 eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens 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 (§ 14)

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 (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 4/12-06 FOR PILESTREDET PARK BOLIGUTBYGGING ANS ORG NR. 981 898 397	Lars Berglund Erik Danielsen	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
208	921	1	-96	Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
9/3-07	Plan- og bygningsetaten

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift	
17/12-06	Lars Berglund	Erik Danielsen

Plan- og bygningsetaten

Vedlegg til Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Gnr. 208, bnr. 921 i Oslo kommune

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av nedenstående liste:

Seksjonsnummer	Formål	Eierbrøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	1456	
2	B	31	B
3	B	76	B
4	B	66	GB
5	B	45	GB
6	B	31	GB
7	B	79	G
8	B	55	B
9	B	43	B
10	B	31	B
11	B	77	
12	B	70	
13	B	45	B
14	B	43	B
15	B	87	B
16	B	55	B
17	B	43	B
18	B	31	B
19	B	77	B
20	B	70	B
21	B	45	B
22	B	43	B
23	B	87	B
24	B	55	B
25	B	43	B
26	B	31	B
27	B	77	B
28	B	70	B
29	B	45	B
30	B	43	
31	B	87	B
32	B	55	B
33	B	43	B

PILESTREDET PARK BOLIGUTBYGGING ANS: ORG NR. 981 898 397

4.12.06

LARS BERGLUND

ERIK DANIELSEN

Plan- og bygningsetaten 2

34	B	31	B
35	B	77	
36	B	70	
37	B	45	B
38	B	43	B
39	B	87	B
40	B	55	
41	B	43	B
42	B	70	
43	B	70	
44	B	70	
45	B	70	
46	B	31	GB
47	B	76	GB
48	N	100	
49	B	31	B
50	B	55	B
51	B	79	GB
52	B	31	GB
53	B	31	B
54	B	82	B
55	B	65	B
56	B	45	B
57	B	43	B
58	B	55	B
59	B	87	B
60	B	43	B
61	B	31	B
62	B	82	B
63	B	65	B
64	B	45	B
65	B	43	B
66	B	55	B
67	B	87	B
68	B	43	B
69	B	31	B
70	B	82	B
71	B	65	B
72	B	45	B
73	B	43	B
74	B	55	B

PILESTREDET PARK BORETTSLAG ANS: ORG NR 981 898 397
4.12.06

LARS BERGLUND

ERIK DANIELSEN

Plan- og bygningsetaten 3

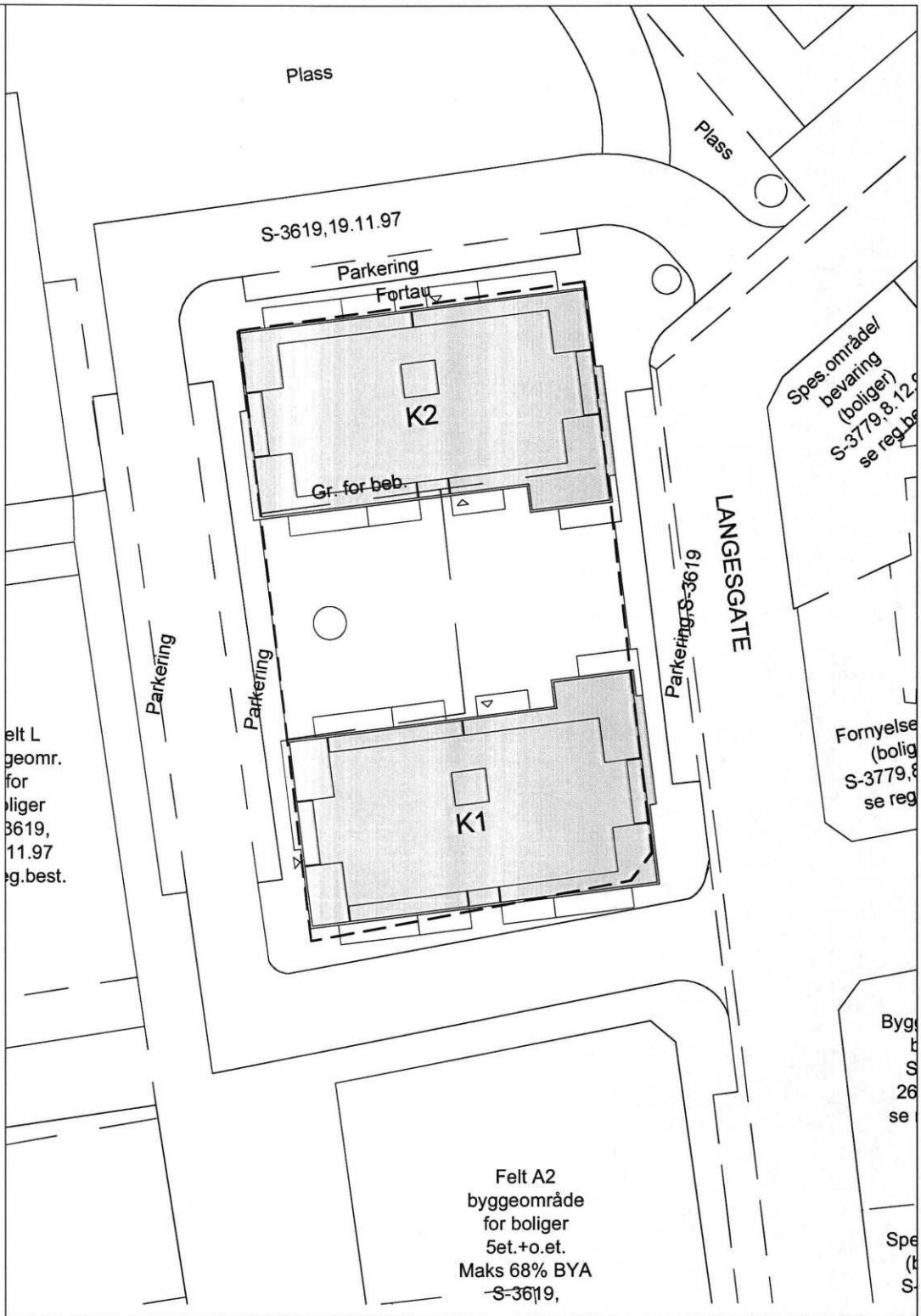
75	B	87	B
76	B	43	B
77	B	31	B
78	B	82	
79	B	65	B
80	B	45	B
81	B	43	B
82	B	55	B
83	B	87	B
84	B	43	B
85	B	31	B
86	B	82	B
87	B	65	B
88	B	45	B
89	B	43	B
90	B	55	B
91	B	87	B
92	B	43	B
93	B	70	
94	B	70	
95	B	70	
96	B	70	
	SUM:	6904	(nevner i sameiebrøken)

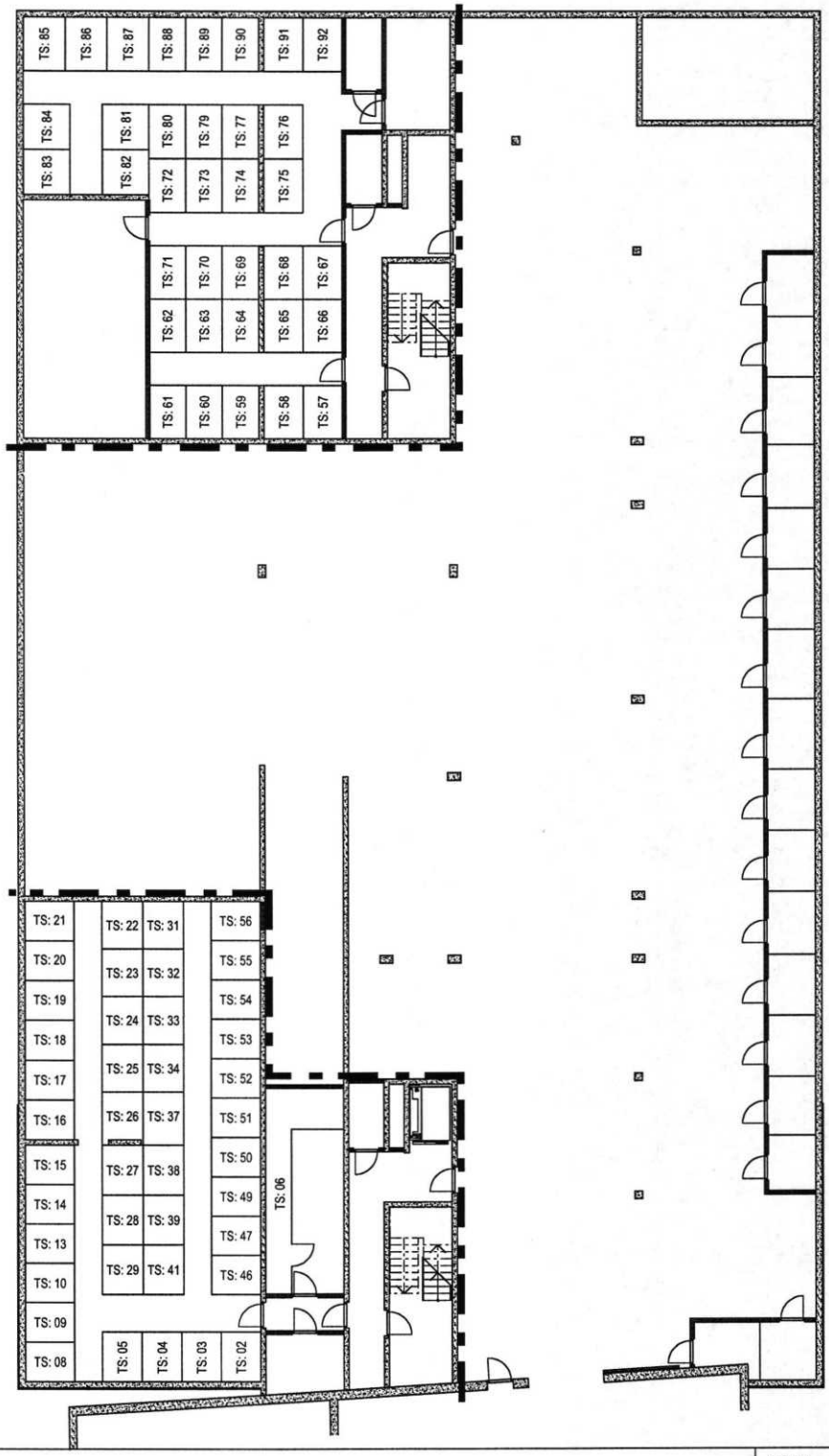
PILESTREDET PARK BOLIGUTBYGGING ANS: ORG.NR. 981 898 397

4.12.06

LARS BERGLUND

JØRIK DANIELSEN


Plass
Plass
S-3619,19.11.97
Parkering
Fortau
K2
Gr. for beb.
Parkering
Parkering
Parkering S-3619
LANGESGATE
K1
Spes.område/
bevaring
(boliger)
S-3779,8.12.
se reg.be
Fornyelse
(bolig
S-3779,8
se reg
elt L
geomr.
for
liger
3619,
11.97
g.best.
Felt A2
byggeområde
for boliger
5et.+o.et.
Maks 68% BYA
S-3619,
Tomtegrense
Plan- og
bygningsetaten
SEKSJONER PILESTREDET PARK
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921
DATO
24.11.06
SIT.KART
MÅLESTOKK
1:500
SIDE
1 av 16

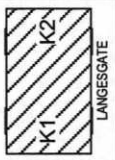


TS: 00 = TILLEGGSAREAL

Eiendomsgrense

Plan- og bygningsetaten

ORIENT.-FIGUR



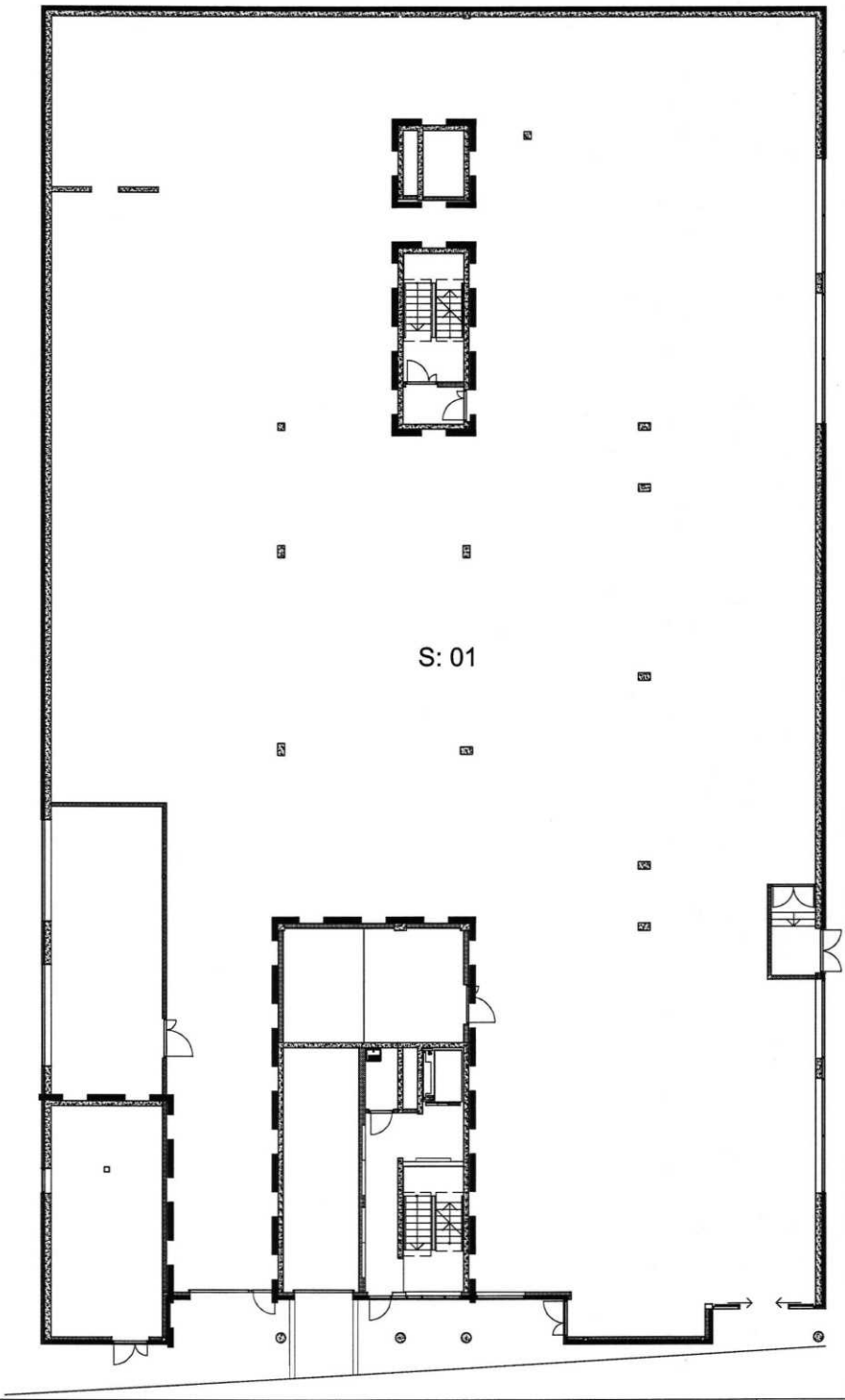
SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K1 / K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06

ETASJE KJELLER

MÅLESTOKK 1:250

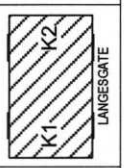
SIDE 2 av 16



S: 00 = SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

Plan- og bygningsetaten

ORIENT.-FIGUR



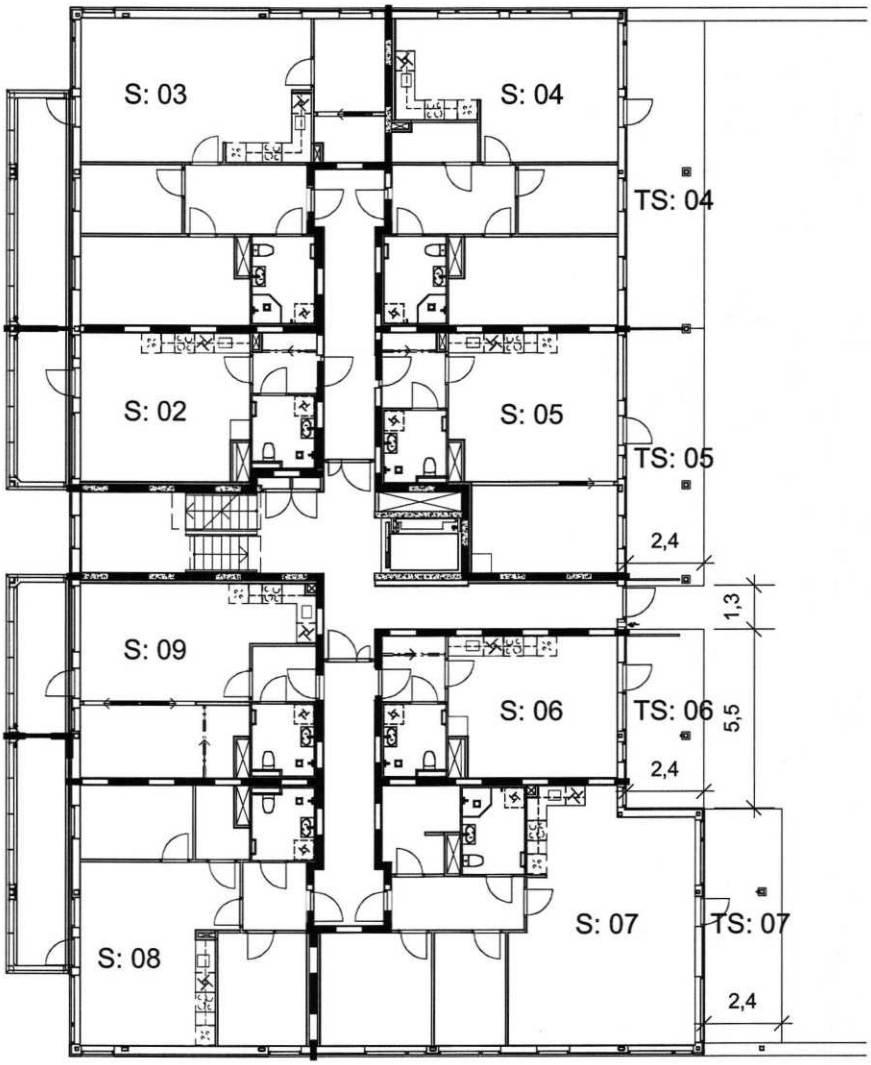
SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K1 / K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06

ETASJE 1

MÅLESTOKK 1:250

SIDE 3 av 16

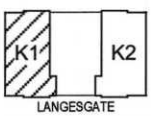


S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon — — — —

Målsatte forhager regnes som tilleggsareal

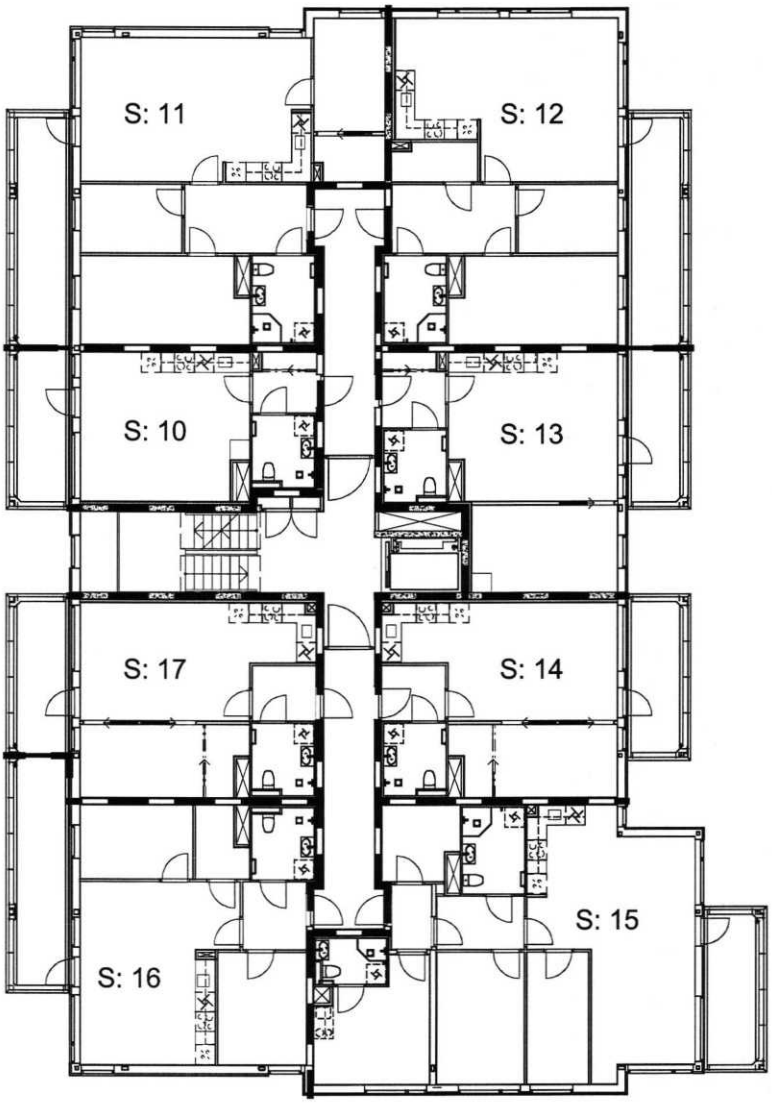
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR



SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K1
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

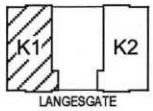
DATO	ETASJE
24.11.06	2
MÅLESTOKK	SIDE
1:200	4 av 16



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

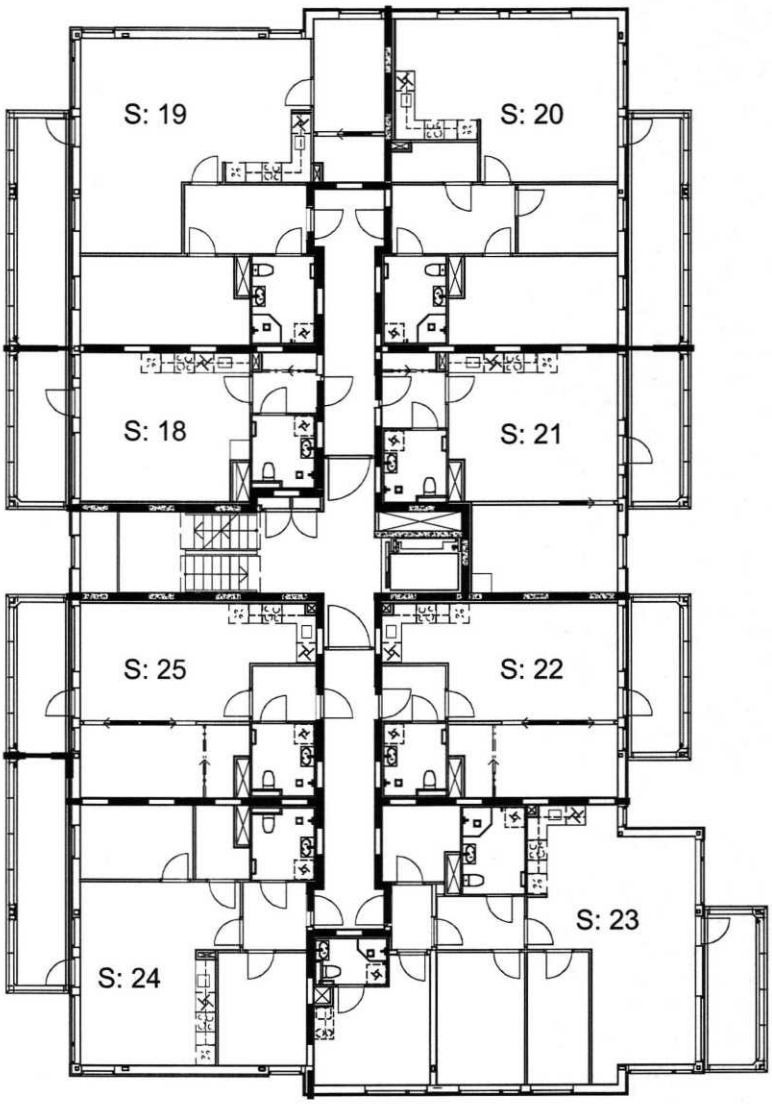
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR



SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K1
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

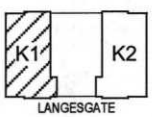
DATO	ETASJE
24.11.06	3
MÅLESTOKK	SIDE
1:200	5 av 16



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR



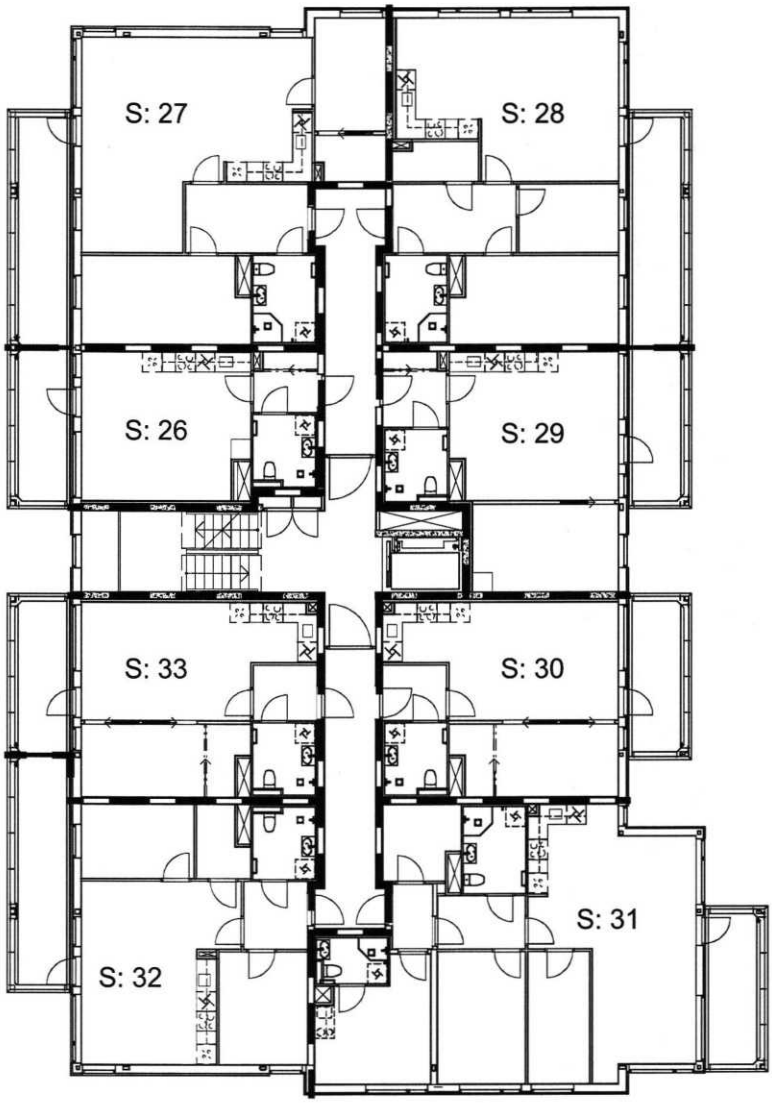
SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K1
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06

ETASJE 4

MÅLESTOKK 1:200

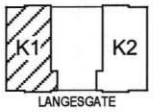
SIDE 6 av 16



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR



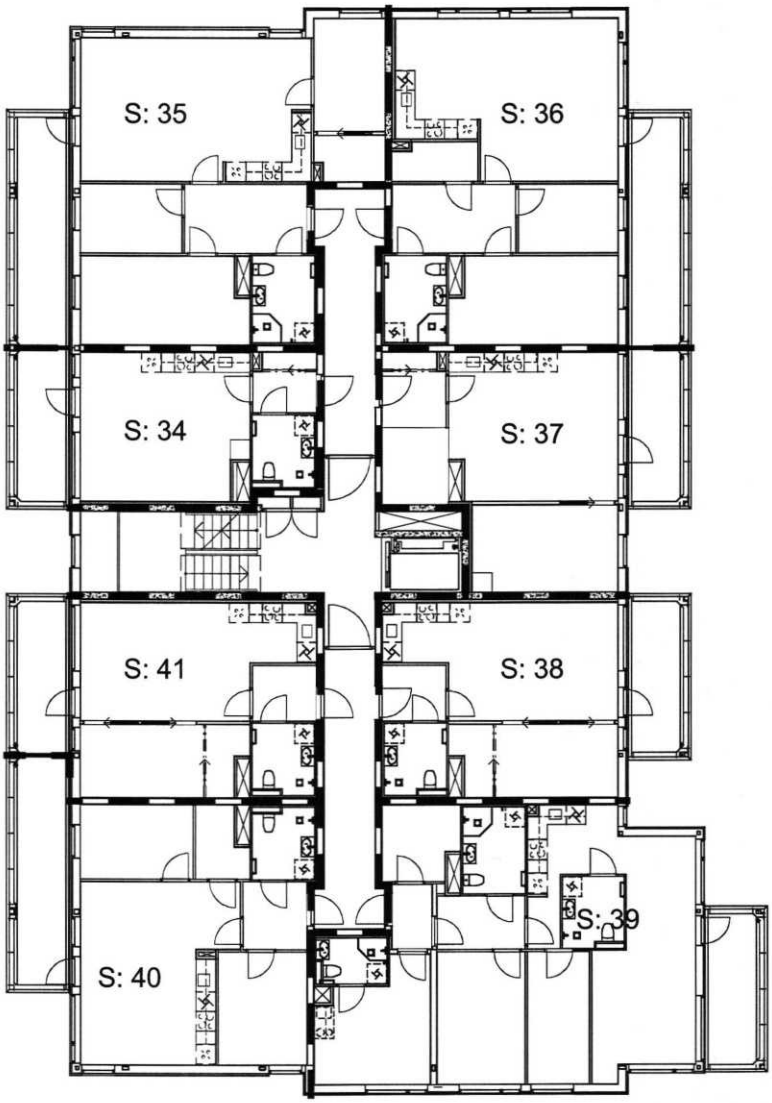
SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K1
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06

ETASJE 5

MÅLESTOKK 1:200

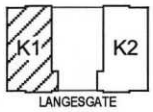
SIDE 7 av 16



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR



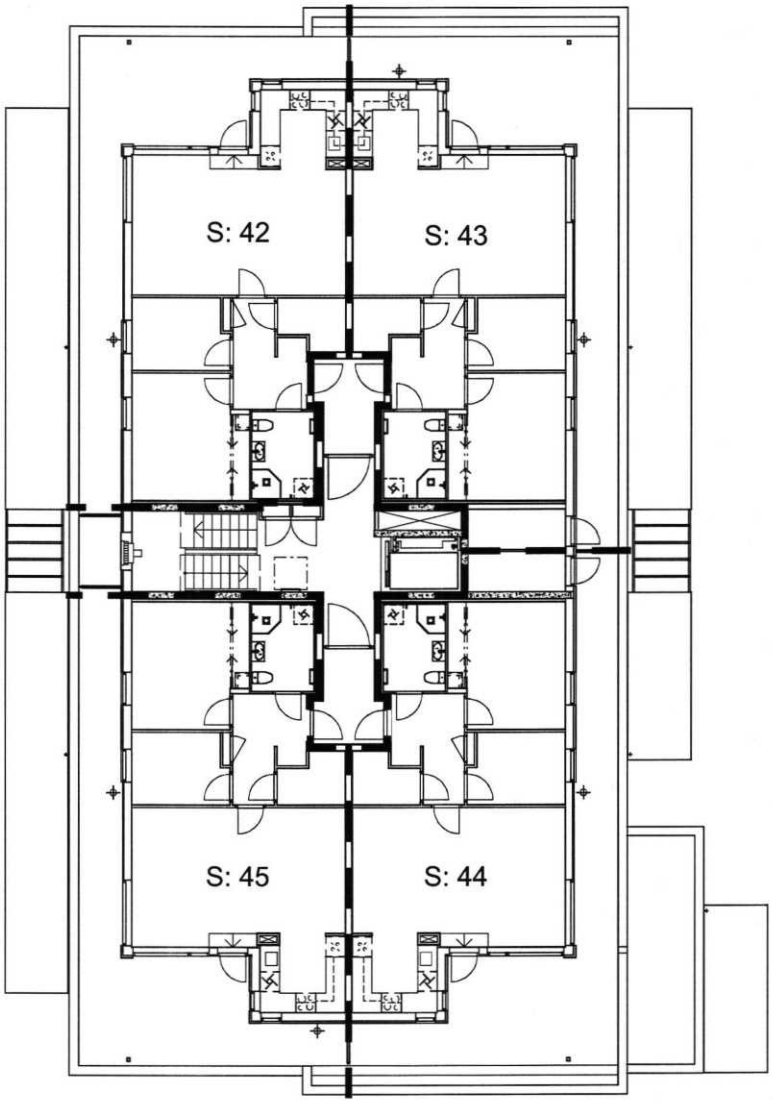
SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K1
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06

ETASJE 6

MÅLESTOKK 1:200

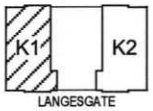
SIDE 8 av 16



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR



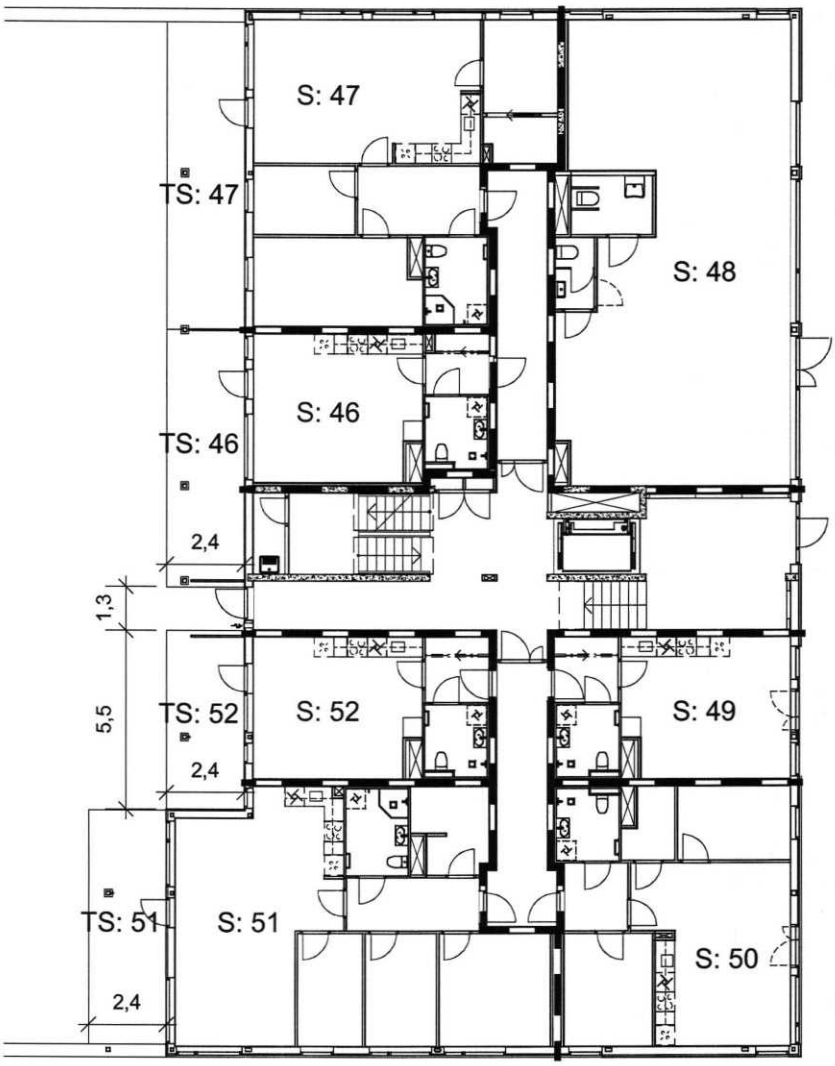
SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K1
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06

ETASJE 7

MÅLESTOKK 1:200

SIDE 9 av 16

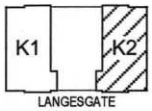


S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

Målsatte forhager regnes som tilleggsareal

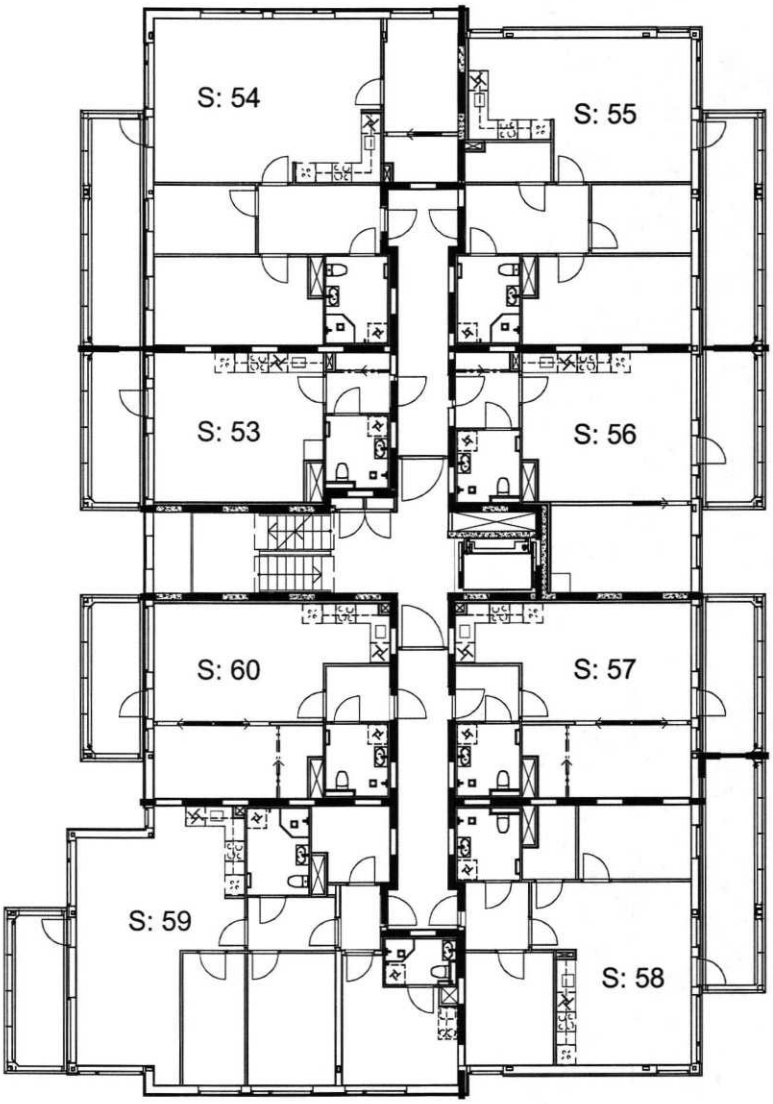
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR



SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

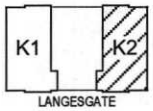
DATO	ETASJE
24.11.06	2
MÅLESTOKK	SIDE
1:200	10 av 16



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR



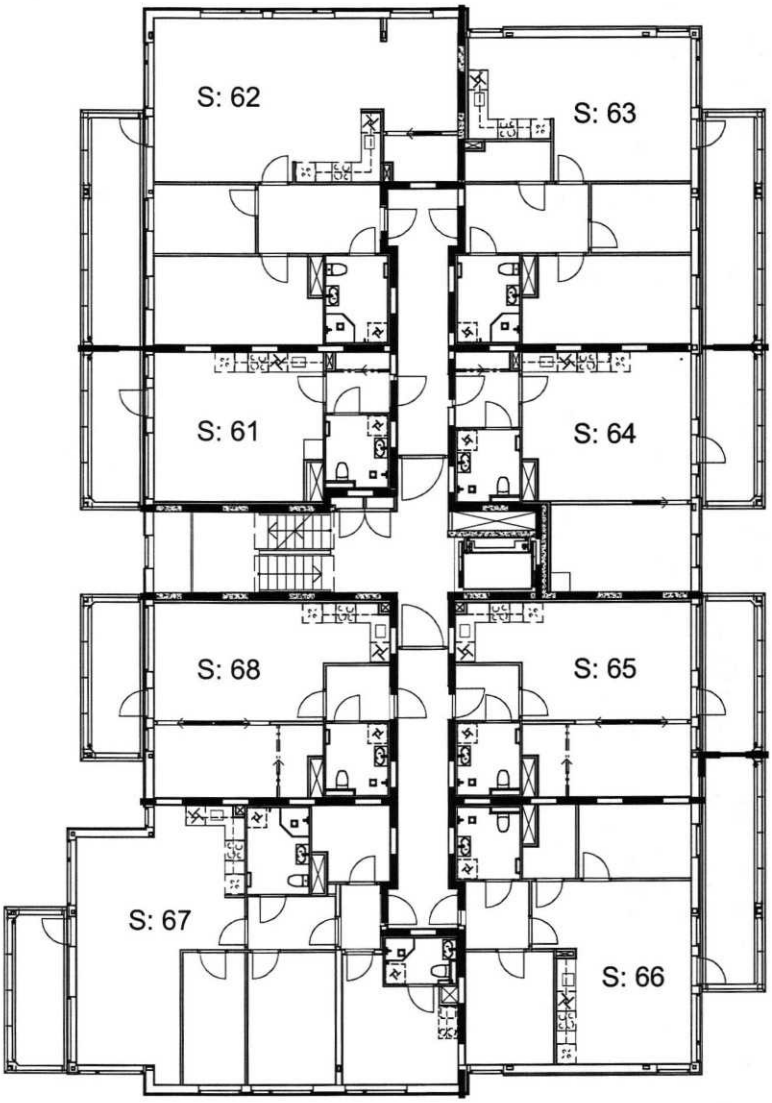
SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06

ETASJE 3

MÅLESTOKK 1:200

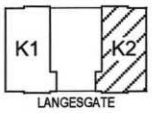
SIDE 11 av 16



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR



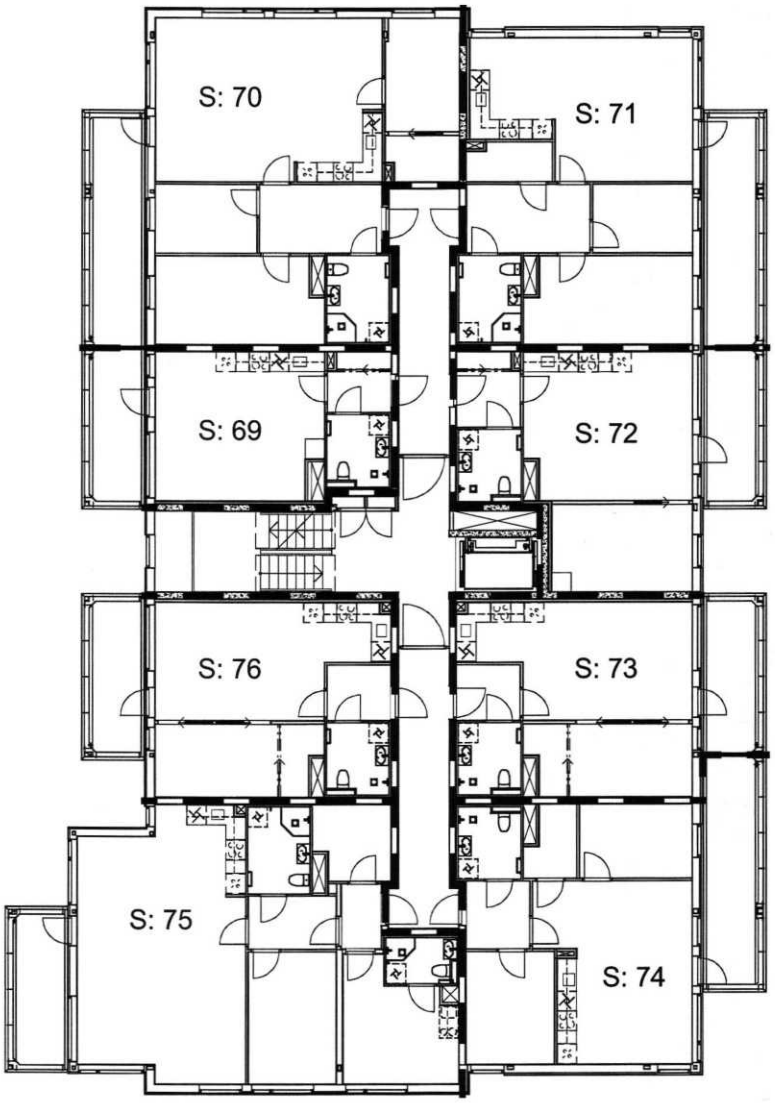
SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06

ETASJE 4

MÅLESTOKK 1:200

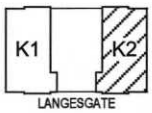
SIDE 12 av 16



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR



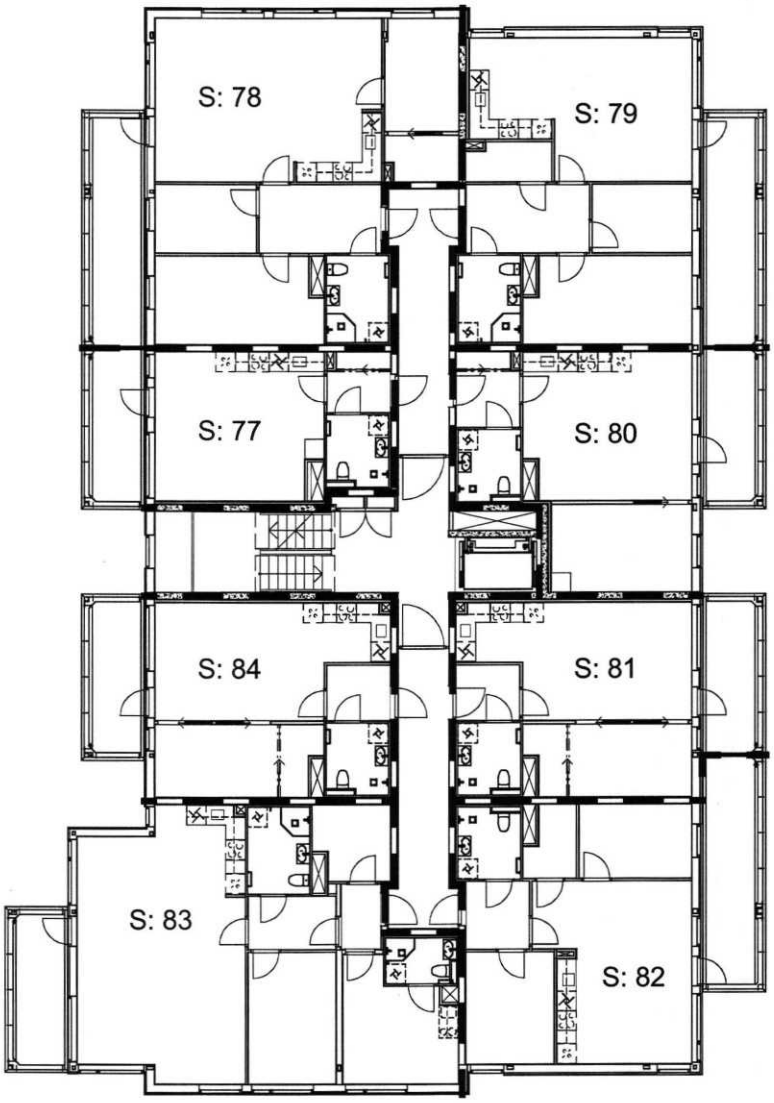
SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06

ETASJE 5

MÅLESTOKK 1:200

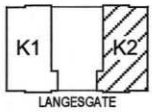
SIDE 13 av 16



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR



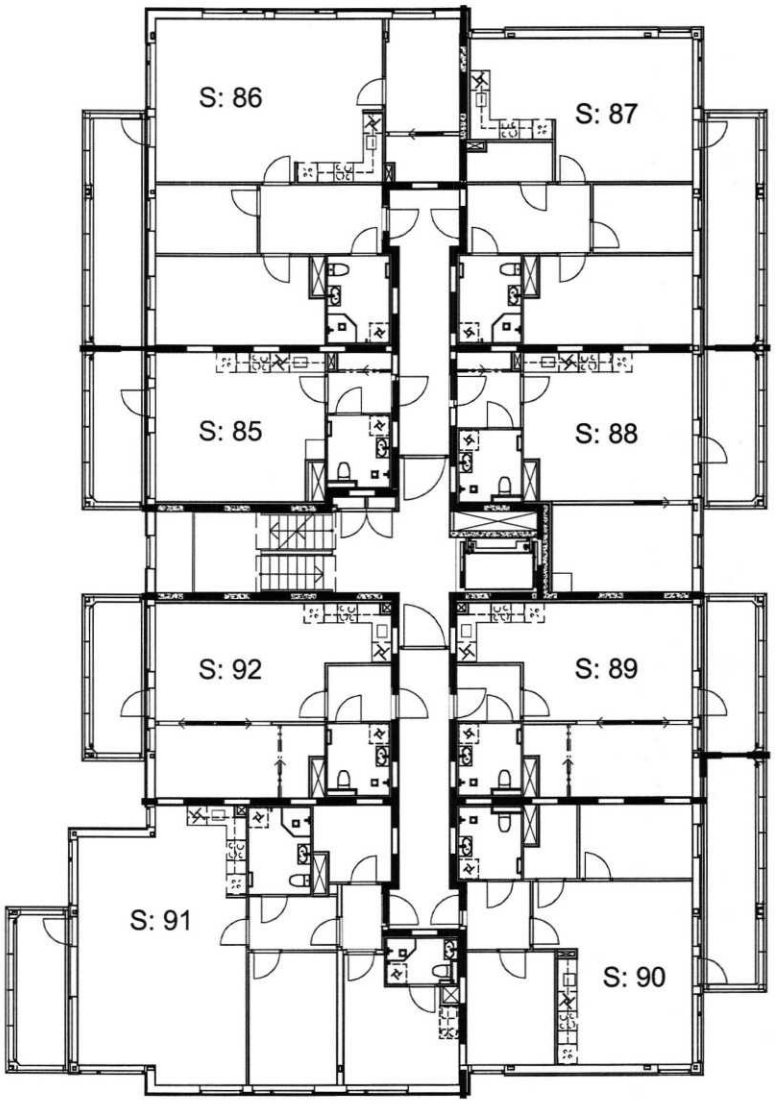
SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06

ETASJE 6

MÅLESTOKK 1:200

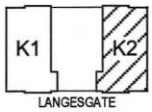
SIDE 14 av 16



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR



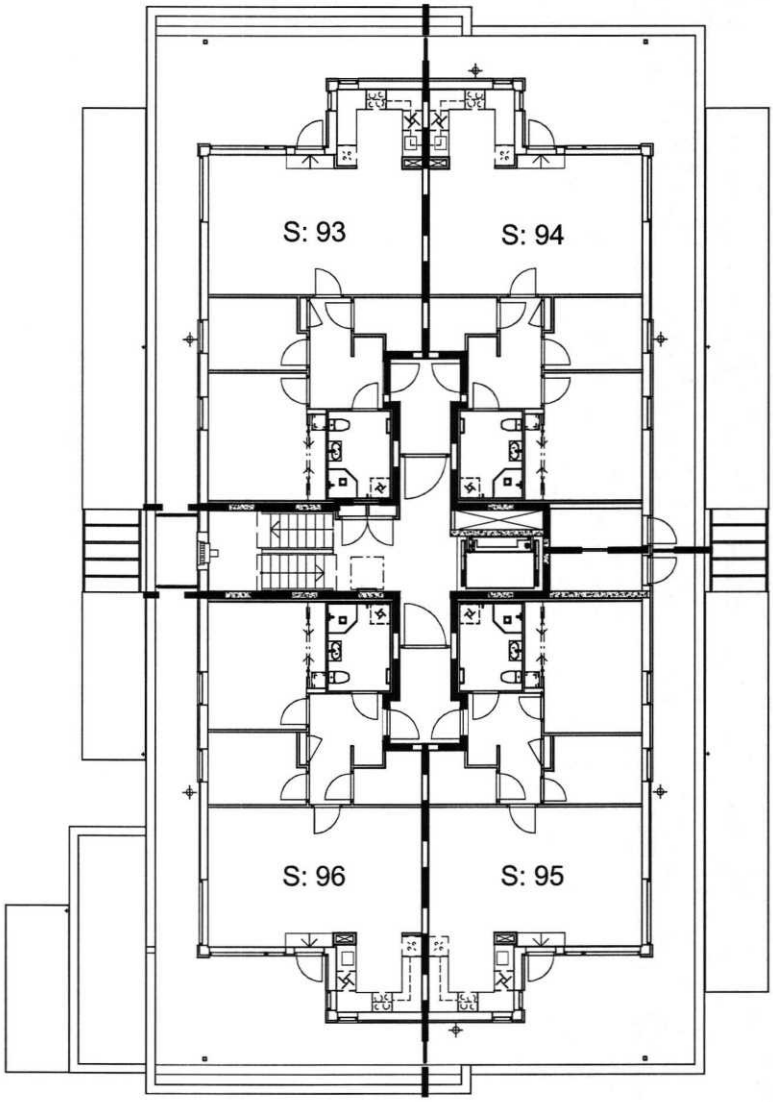
SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06

ETASJE 7

MÅLESTOKK 1:200

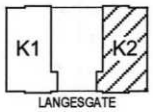
SIDE 15 av 16



S: 00 = LEILIGHETENS SEKSJONSNUMMER
avgrensning av seksjon

Plan- og bygningsetaten

ORIENTERINGSFIGUR



SEKSJONER PILESTREDET PARK, BLOKK K2
Pilestredet Park 17
g.nr.: 208 b.nr.: 921

DATO 24.11.06

ETASJE 8

MÅLESTOKK 1:200

SIDE 16 av 16

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
PILESTREDET PARK 19

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528689
9063232

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 921

Vi viser til bestilling av 20260317 for PILESTREDET PARK 19.

GNR. 208 BNR. 921

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.2002.

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

1737 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

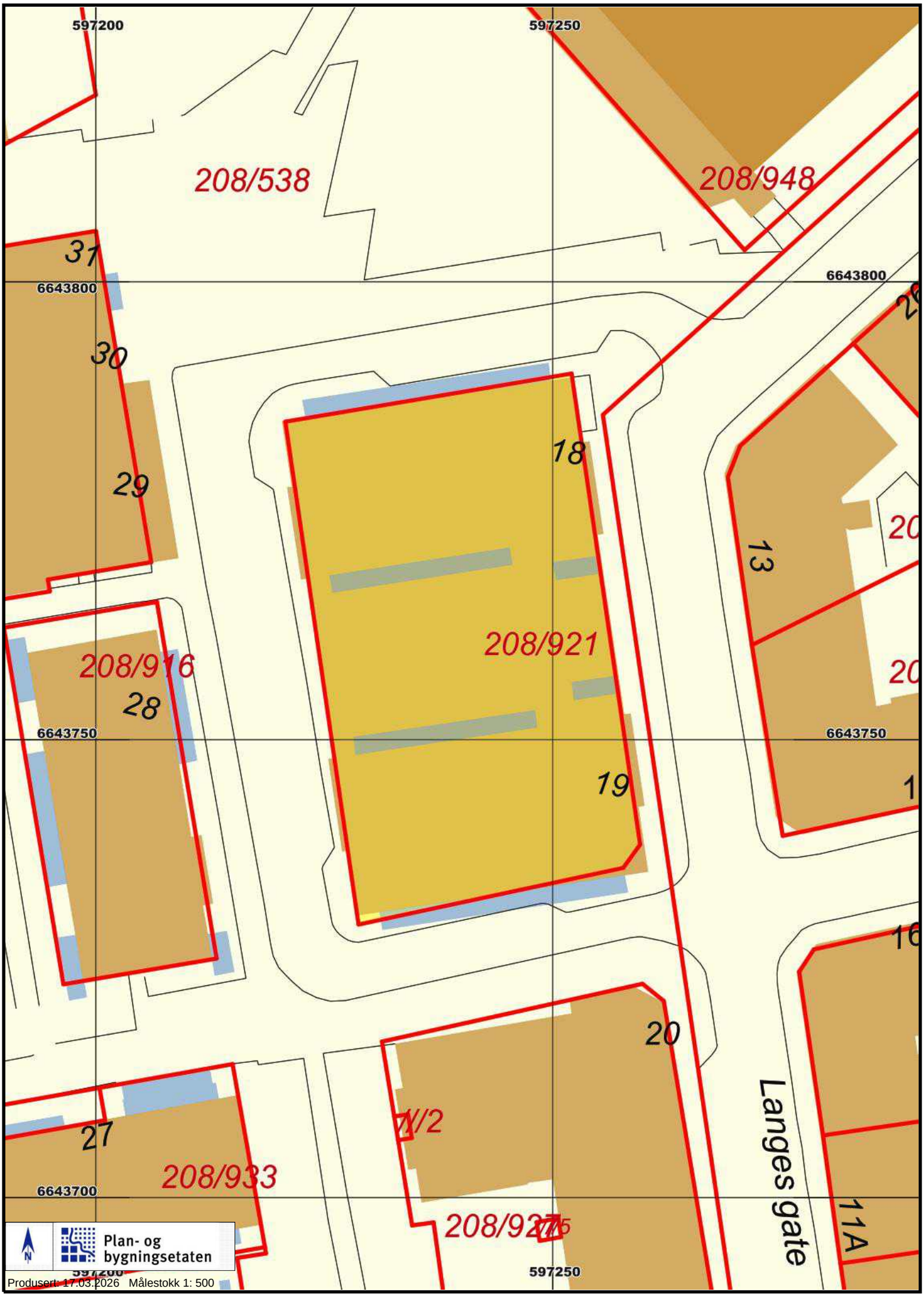
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

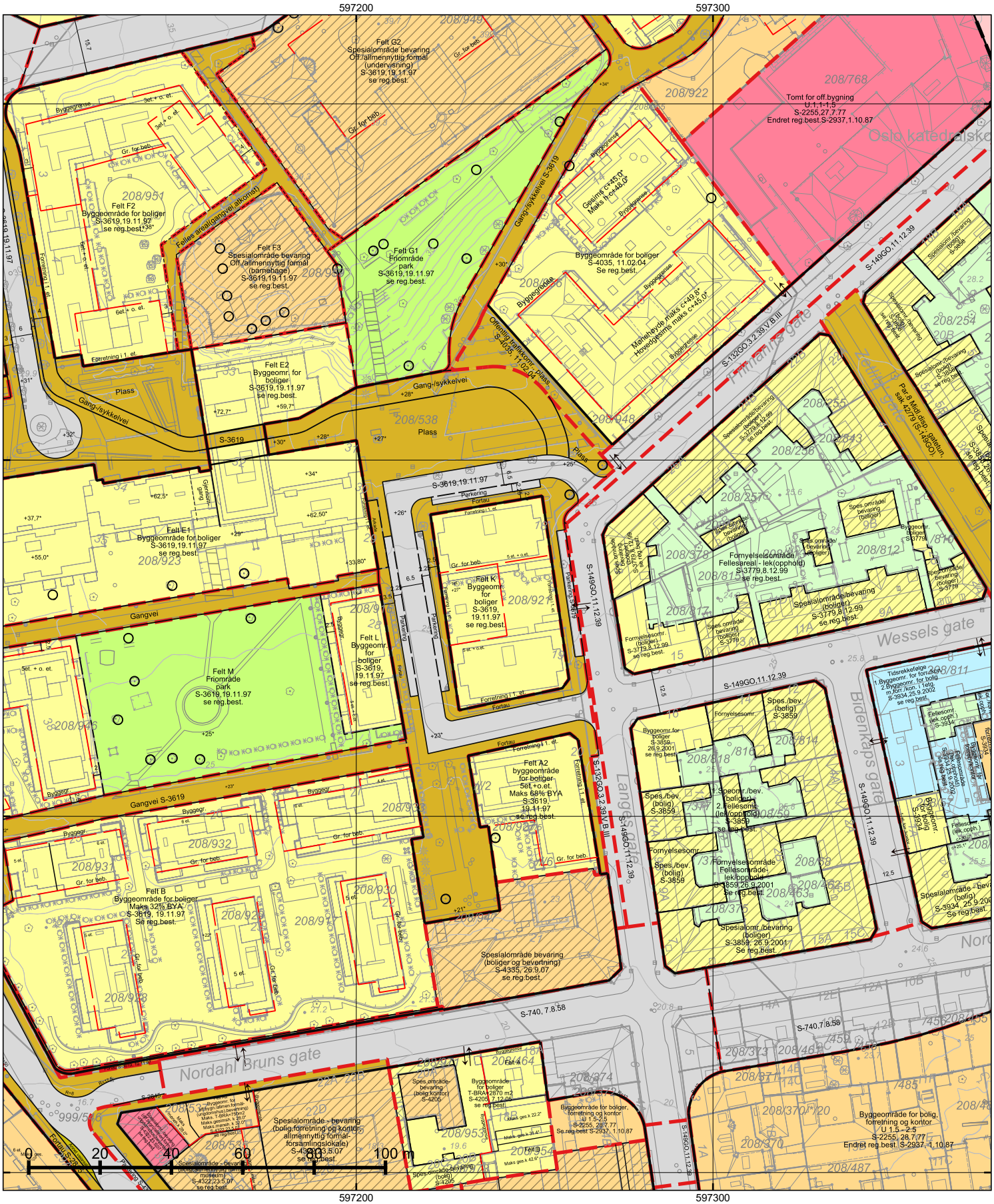
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597200
597250
208/538
208/948
31
6643800
30
29
18
208/921
208/916
28
6643750
19
13
20
1
16
20
27
208/933
6643700
7/2
208/927/5
597200
597250
Langes gate
11A
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 17.03.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

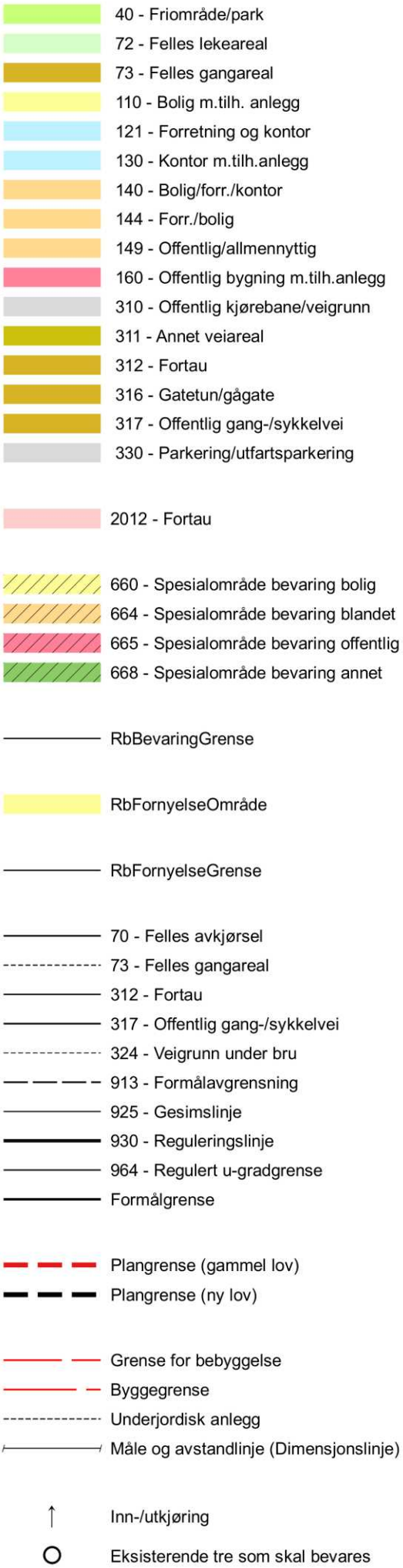
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

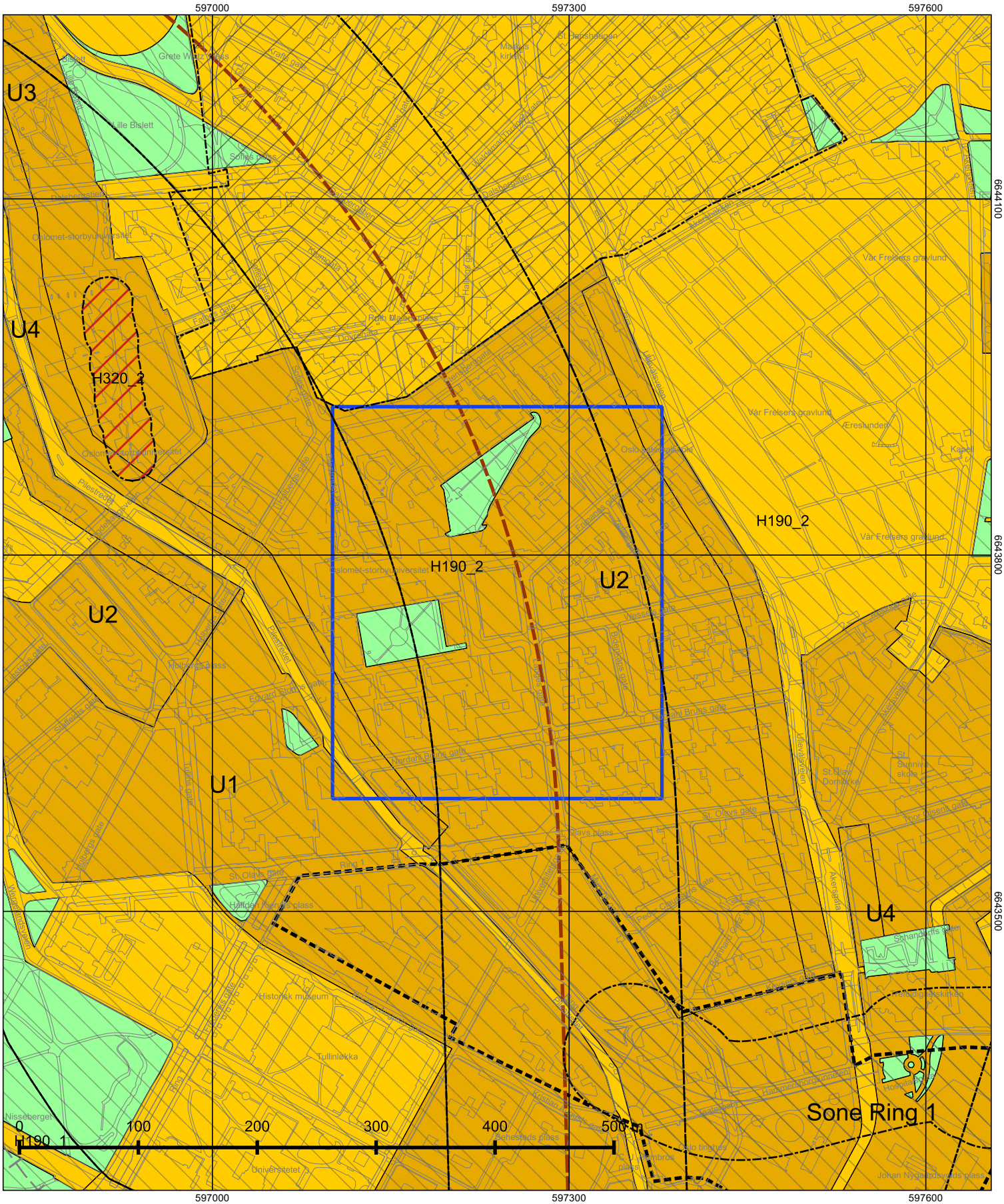
PlottID/Best.nr: 154592/ 86528689
Deres ref.:
Adresse: Pilestredet Park 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/921

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 17.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154592/86528689
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



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

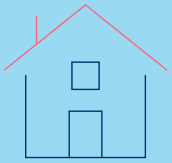
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Pilestredet Park 19

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 495 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	24 min 1.9 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skole	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordahl Bruns gate Linje 37	4 min 0.3 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.5 km

BARNEHAGER

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Pilestredet Park	0 min
Kiwi St. Olavsplass	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Paleet Karl Johan	10 min
Vitusapotek Holbergs Plass	3 min
Vinmonopolet Paleet	10 min

SPORT

Oslo katedralskole	4 min
Stadion Sunniva	7 min
Treningshuset	5 min
SiO Athletica Centrum	6 min

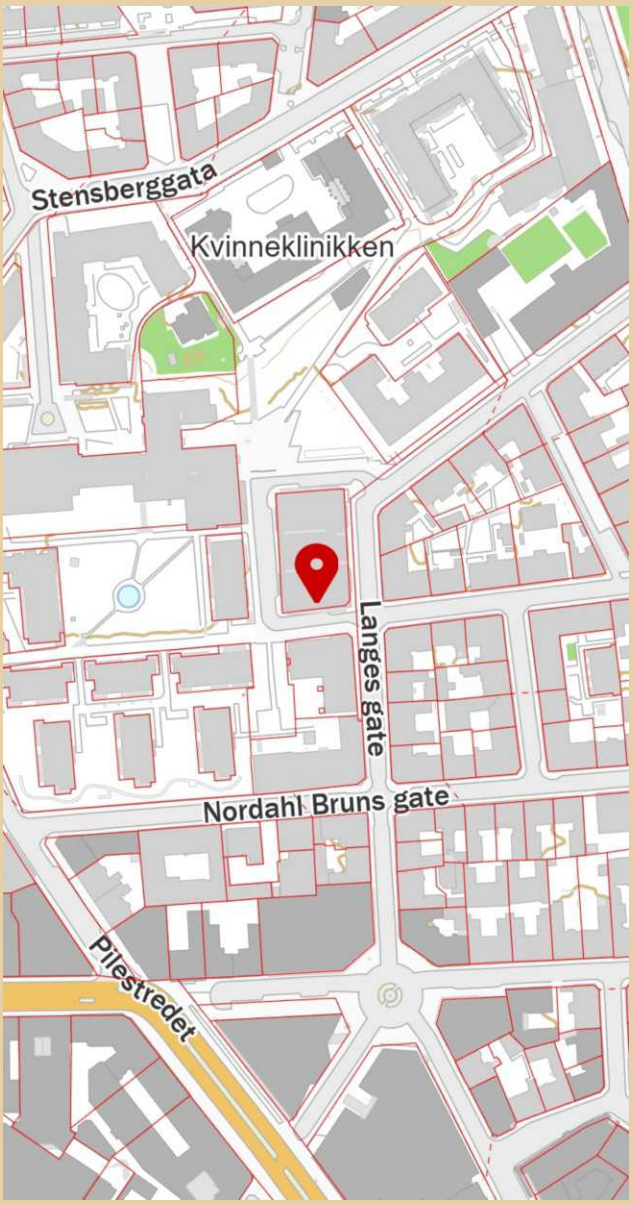
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Pilestredet park 19, 0176 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 921, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260094

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Håkon Leknes

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 981 56 786

E-post: hakon.leknes@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.
