PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

PILESTREDET PARK 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Pilestredet Park 2, 0176 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 951, snr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26108 **Eiendomsverdi ref nr:** DU6035

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i bygningens 4. etasje (inngang i 3.etg) med balkong, beliggende meget sentralt i et omfattende boligprosjekt på den gamle Rikshospitalets tomt.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard fra byggeårene.

Balansert ventilasjon.
Leiligheten har oppvarming ved sentralfyring med radiatorer, samt varmt forbruksvann.

Kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Glatte fronter med benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer og plass til kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv fra byggeårene.
Våtromskabin.
Veggmontert klosett og dusjsone med skyvedør.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 stk kjellerbod og 1 stk biloppstillingsplass med ladeboks i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

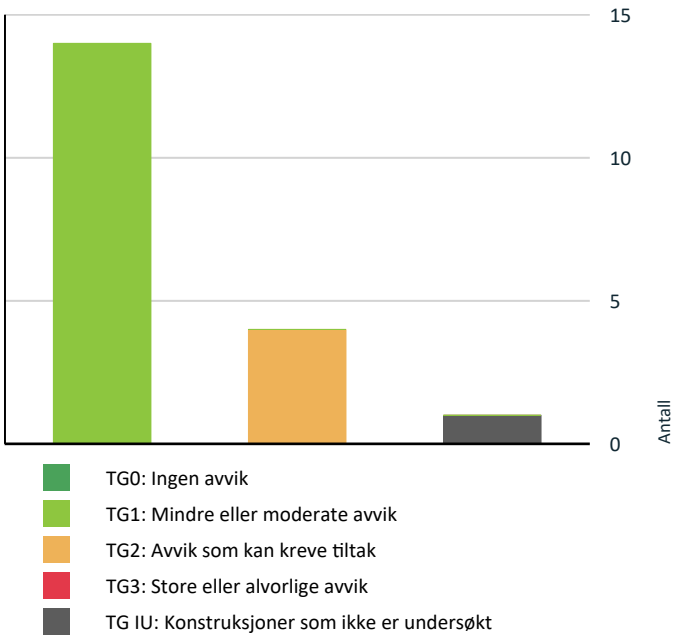
3-roms leilighet med balkong i bygningens 4.etasje.

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

I henhold til plantegninger som er oversendt fra megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 4.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu ved balkongdør Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 4.ETASJE.



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2014

–

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

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

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

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

–

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

TG 2 Vindu ved balkongdør

Beskrivelse

Vindu med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2005.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det påpekes at vindu er over 20 år gammelt og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2005.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

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

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

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entrèdør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Betongdekke, det er lagt terrassebord på dekke.
Utelys.
Rekkverk i glass på siden.
Rekkverkshøyde målt til ca. 0,98 m (glass rekkverk)
Rekkverkshøyden målt til ca. 1,06 m

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Takkonstruksjonene er flate, utført i betong og tekket med papp eller membran. ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

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

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

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

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
2-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
T-profils himling i bod.

Ellers glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,61 m.

–

På befaring ble det påvist noe slitasje/merker på parkett.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.
Noe slitasje på dører.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré/gang og ett soverom.
Garderobeskap på det minste soverommet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard fra byggeårene.
Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak.
Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Tilstandsrapport

–

Tilstandsgrad er satt ut fra visuell befaring av bygningsdeler som var tilgjengelig ved befaring.

–

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

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

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og himlingsplater med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,32 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler på gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå hvilken membranløsning som eventuelt er benyttet eller hvordan denne er utført.
Forholdet er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og nedfelt servant i heltreplate.
Speilskap på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjsone med skyvedører, sluk, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

–

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

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra byggeårene.
Glatte fronter med noen vitrine fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Noe slitasje på benkeplate.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå.
Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør opplegg på bad og kjøkken.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i himling på bad.
Det anbefales å montere avrenning av fordelerskap i himling.

–

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

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

–

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

–

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Tilstandsrapport

Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

–

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet sentralvarme.
Varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.
Fordelerskap i bod.

Originale radiatorer fra byggeårene.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i bod.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 63 A og anlegget har 8 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

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

–

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

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

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

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

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja i september 2025 av Elektrikertjenesten AS og byggeår.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja i september 2025 av Elektrikertjenesten AS.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

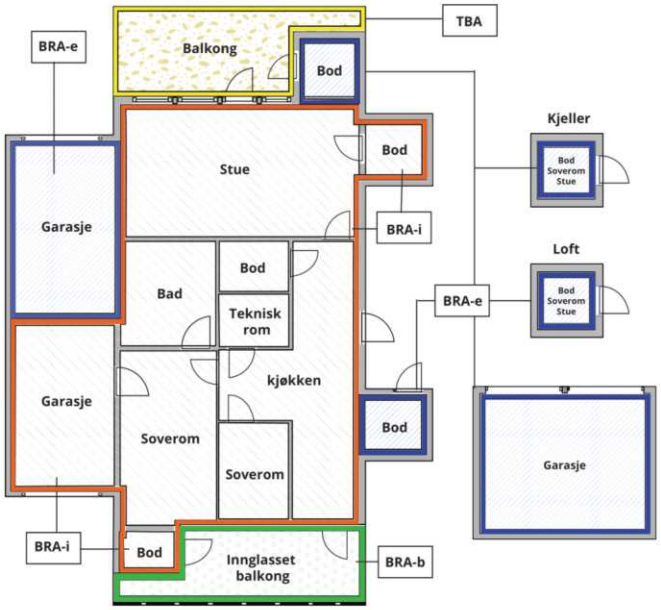
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 4.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	75			75	9
Kjeller (fellesareal)		4		4	
SUM	**75**	**4**			**9**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

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

Kommentar

4.etasje BRA- i:
Entré/gang, bod, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 8,6 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 3,9 m².

Bod er merket med nr. 53.

–

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

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

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

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

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

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

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som er oversendt fra megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
- 2023 - malt overflater på kjøkken, stue og mellomgang. Utført avSteinar Bekkevold.
- 2023 - byttet stekeovn - utført selv.
- 2025 - byttet oppvaskmaskin - utført selv.
- 2025 - Byttet styring/lys på kjøkken. Utført av Elektrikertjenesten AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Kristine Brodahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	951		53	4055.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Pilestredet Park 2

Hjemmelshaver
Stevning Ingrid, Brodahl Kristine

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0402

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Utsyn Boligsameie	75 / 10228	OBF	989976338

Felles formue
Kr. 37 812 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 62 881 26.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i bygningens 4. etasje (inngang i 3.etg) med balkong, beliggende meget sentralt i et omfattende boligprosjekt på den gamle Rikshospitalets tomt.
Kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud samt offentlig kommunikasjon.
Gangavstand til blant annet St. Hanshaugen og Bislett samt caféer, restauranter og butikker.
Ellers gangavstand til Aker Brygge, Bogstadveien og Grünerløkka.
Barnehager og skoler i alle trinn i umiddelbar nærhet.

Om tomten

Felles eiet tomt på 4055,9 m².

Det er opplyst at det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg (plass nr. 53) med ladeboks til el-bil.

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 688,- pr. måned.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eldre og nyere blokkbebyggelse samt næring- og kontorbygg.
Bygningen ble tatt i bruk i 2006 og oppført i betongkonstruksjoner etter datiden byggeskikk.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	41363238			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	26.03.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	26.03.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

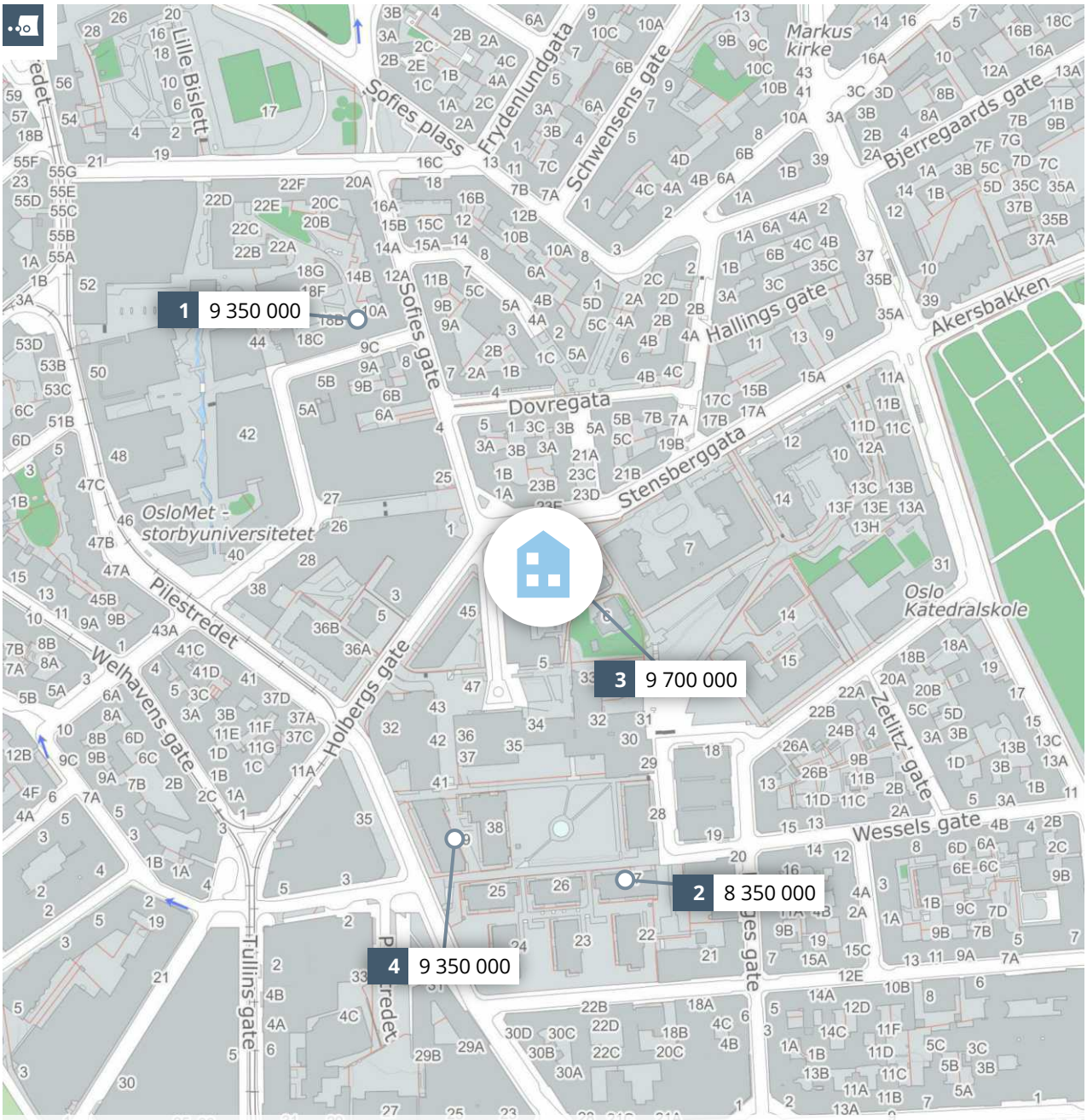
Forutsetninger

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

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

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

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



Meglers verdivurdering

PILESTREDET PARK 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 31.03.2026

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: Jørgen Swensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Pilestredet park 2, 0176 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 208 BNR 951 FNR 0 SNR 53 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 12

Verdivurdert til

9 130 000

62 881	9 192 881	122 533
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	5 688
Formue	37 812
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Falbes gate 18 A 74 m² 1997 7. etg 2 sov	26.06.2025	8 600 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**126 351**
2 Pilestredet park 27 68 m² 2003 2. etg 2 sov	11.06.2024	7 990 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**122 794**
3 Pilestredet Park 1 83 m² 2006 6. etg 2 sov	09.04.2024	9 500 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**116 867**
4 Pilestredet park 39 76 m² 2005 4. etg 2 sov	11.03.2026	9 250 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**123 026**

Dette er en pen 3-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig omkranset!

Boligen ligger i byggets 4. etasje med heis direkte fra garasjeplan. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong. I tillegg er det en felles takterrasse med vidstrakt utsikt som kan benyttes av beboerne.

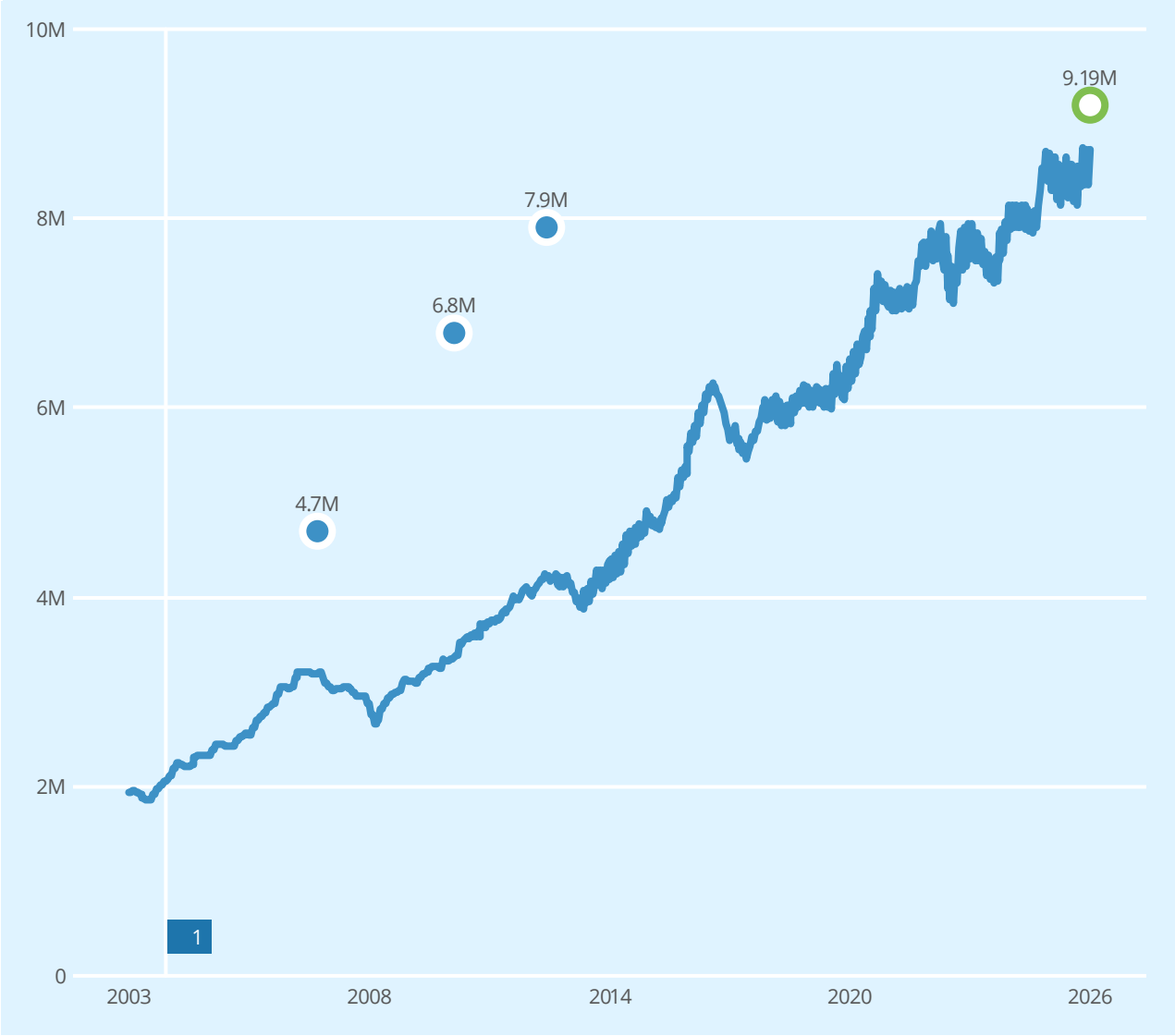
Innvendig har leiligheten store vindusflater og en god planløsning med følgende fordeling: innbydende entré, romslig bad, lys stue/spisestue med dels åpen løsning mot kjøkken, to soverom samt et garderoberom.

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

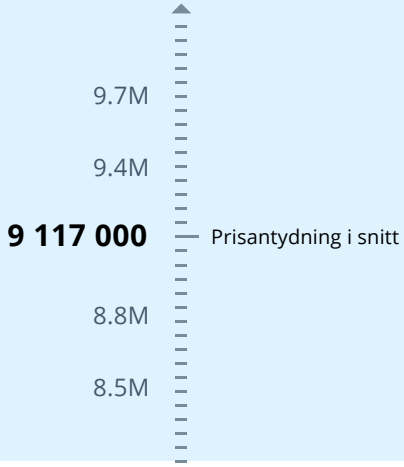
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.03.2023	08.03.2023	11.07.2023	7 790 000	7 900 000	0	7 900 000	
13.10.2018	24.10.2018	22.01.2019	6 700 000	6 800 000	0	6 800 000	
05.01.2012	07.02.2012	14.05.2012	4 590 000	4 700 000	0	4 700 000	
22.09.2006		22.09.2006	-	3 230 000	-	3 230 000	2
12.01.2006		12.01.2006	-	34 000 000	-	34 000 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 12 grunnkrets nå

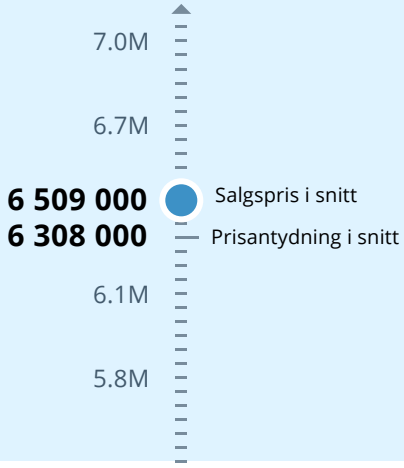
11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

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

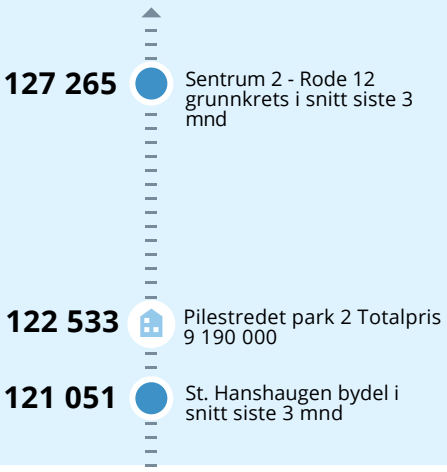
28
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260158

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristine Brodahl	Ingrid Stevning

Gateadresse
Pilestredet park 2

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtid Forsikring AS

Polise/avtalenr.: 41363238

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260158

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: lys på kjøkken

Arbeid utført av: Elektrikertjenesten AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: kontroll av sikringsskap via sameiet i juni 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På garasjeplassen.

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: Våren 2026-fasadevask.

Arbeid utført av: Thorendal AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260158

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

Beskrivelse: Utleie av garasjeplass med 1 mnd oppsigelse.

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: Fasadevask vår 2026.

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: 92260158

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260158

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Brodahl	7cec9faa53c12c51ca167d2af82bf527da0ca571	31.03.2026 20:56:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Stevning	9c52fbd35b8a20b7790fa81358fcb910a33e57a9	31.03.2026 20:58:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260158

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet Park 2
Postnr	0176
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	951
Seksjonsnr.	53
Festenr.	0
Bygn. nr.	81776628
Bolignr.	H0402
Merkenr.	f6da5f5b-f98f-4e2f-931e-9e5a4fb00bac
Dato.	03.02.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Pilestredet Park 2
Postnr/Sted: 0176 OSLO
Bolignr: H0402
Dato: 03.02.2023 13:27:48
Energimerkenr: f6da5f5b-f98f-4e2f-931e-9e5a4fb00bac

Gårdsnr: 208
Bruksnr: 951
Seksjonsnr: 53
Festenr: 0
Bygningsnr: 81776628

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: 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.

Boligopplysninger:

Utsyn Boligsameie		**Vår ref.:**	658/53	**Fødselsdato eier:**	10.05.1999
PILESTREDET PARK 2		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	13.06.1999
0176 OSLO		**Eiere:**	Ingrid Stevning, Kristine Brodahl		
Organisasjonsnr:	989 976 338	**Seksjonsnr:**	53		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 688**

Felleskostnader:	Å konto varmtvann og fjernvarme	324
	Avsetning til vedlikeholdsfond	648
	Renter og avdrag	748
	Internett/fibernett fra Telia	179
	Felleskostnader	3 789

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	62 881	Gjeld siste årsoppg.:	64 096
Klient ajourf. lån:	7 145 021	Klient gj. s. årsoppg.:	7 283 054

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537130252, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 26.03.2026: 7 145 021

Andel av saldo: 62 882

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lisbeth Eliasson

Adresse: Pilestredet Park 4

Postnr/-sted: 0172 OSLO

E-post: utsyn.styret@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	64 096	Andre inntekter:	1 402
Annen formue:	37 812	Utgifter:	1 405		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	53	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2005
Gårds/bruksnr:	208/951 - seksjon:53
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	FREMTIND FORSIKRING AS	Polisenr:	41363238

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	

Utsyn Boligsameie	**Vår ref.:**	658/53	**Fødselsdato eier:**	10.05.1999
PILESTREDET PARK 2	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	13.06.1999
0176 OSLO	**Eiere:**	Ingrid Stevning, Kristine Brodahl		

Organisasjonsnr: 989 976 338

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

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

NØKLER
Alle fellesdører i sameiet har elektroniske taglåser. Det vises til "Hvem svarer på hva i Utsyn?" for bestillingsrutinen av taglåser.
Systemnøkler til private inngangsdører leveres av Hemer Lås og Dørtelefon.
Nøkkelbestillinger til private inngangsdører går gjennom styret i Utsyn. Send en e-post med fullt navn, seksjonsnummer og folkeregistert adresse til utsyn.styret@gmail.com. I e-posten må seksjonseier også oppgi den nederste tallrekken på nøkkelen til sin leilighet.

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

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

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

TV OG BREDBÅND;
Utsyn Boligsameie har i dag en kollektiv avtale for fibernett fra Telia med en hastighet på 1000/1000 Megabitt per sekund. Kostnaden på 179 kr belastes via felleskostnadene hver måned.
Det er ingen kollektiv avtale for TV. Hver seksjonseierne står fritt til å velge TV fra den leverandøren de ønsker, men sameiet har et tilbud fra Telia som kan være rimeligere.

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

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

LÅN
Det er vedtatt på årsmøtet 08.04.2025 å ta opp et lån på 7,5 millioner. Det er pr 08.08.2025 tatt opp delvis lån på 2 millioner.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Bygårdsservice AS ivaretar oppgavene knyttet til vaktmestertjenester.

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

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

Utsyn Boligsameie	**Vår ref.:**	658/53	**Fødselsdato eier:**	10.05.1999
PILESTREDET PARK 2	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	13.06.1999
0176 OSLO	**Eiere:**	Ingrid Stevning, Kristine Brodahl		

Organisasjonsnr: 989 976 338

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Annen informasjon:

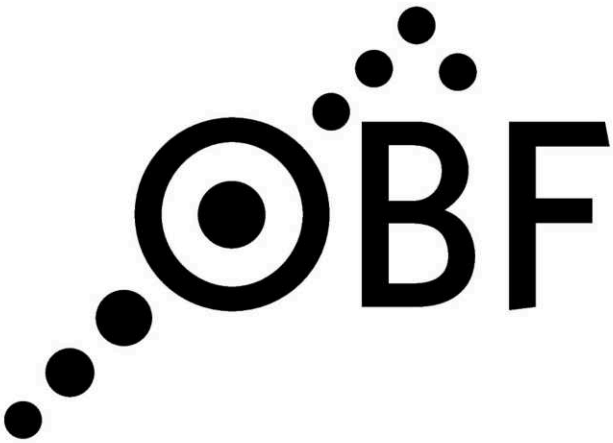
Utsyn Boligsameie

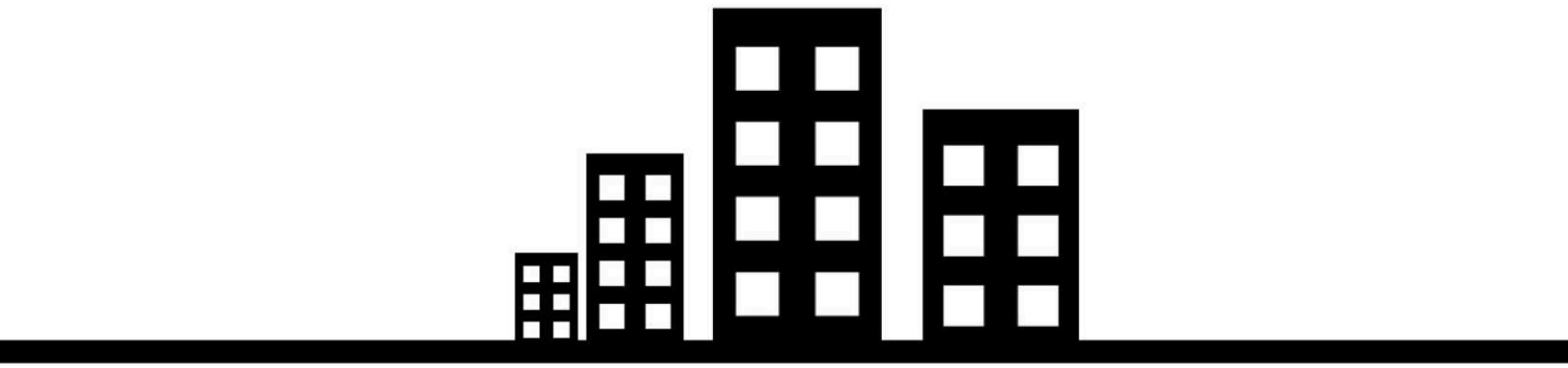
Årsmøtet 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 08.04.2025, kl 19:30

Sted: Holtbergs terassen


OBF



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til utsyn.styret@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Utsyn Boligsameie tirsdag 08.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Utsyn Boligsameie

Tirsdag 08.04.2025, kl 19:30

Holtbergs terassen

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Utsyn Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Sondre Steigen

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Forslag: Hans-Henning Meaas

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret for perioden fra årsmøtet i 2024 til årsmøtet i 2025 forslås satt til kr 488 000. Dette er uforandret fra forrige periode.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for perioden fra årsmøtet i 2024 til årsmøtet i 2025 fastsettes til kr 488.000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rehabilitering av balkonger og fasader

Våren og sommeren 2022 ble det gjennomført et pilotprosjekt for utbedring av balkonger i oppgang 5, hvor de to øverste balkongene på rekken helt til høyre (når du ser mot inngangen) ble løftet ut og utbedret. Årsaken til dette var at balkongene hadde utfordringer med manglende fuktsikring av jernvinkler som utgjør en del av festesystemet til hver balkong. I etterkant skulle det så gjøres en vurdering basert på resultatene fra pilotprosjektet, om det var nødvendig å ta alle balkonger eller utvalgte. Styret har kommet fram til at det bør være tilstrekkelig å utbedre de to øverste balkongene på gjenværende rekker (3 rekker) i oppgang 5, basert på resultater fra pilotprosjektet samt rapporter fra Multiconsult, Consisu og OPAK fra 2018/2019. Dette er noe som har hengt over styret de siste årene og det er derfor nødvendig at dette utbedres nå.

Videre har vedlikehold av fasaden vært en del av vedlikeholdsplanen over lengre tid, men har blitt skjøvet på, som følge av både pilotprosjektet og utbedring av garasjeanlegget. Nå som det vil bli behov for å sette opp stillas i oppgang 5 for å utbedre balkonger, ser styret det som fordelaktig å ta fasaden på denne siden samtidig. I tillegg vil de tre fasadene som vender inn mot bakgården gjennomføres samtidig. Styret ser det som nødvendig å se resultatene av balkongene i oppgang 5. Både for å fordele kostnadene over tid, men også for å unngå at det settes opp fasader rundt bygget flere ganger - om det blir nødvendig å ta flere balkonger. Fasaden for Pilestredet Park 1,2,3 og 4 som vender ut mot Stensberggata og Kvinneklinikken er ikke inkludert nå.

Styret har kontaktet OPAK AS for bistand i forbindelse med utbedring av balkongene og fasade. OPAK har hatt ansvar for å utarbeide tilbudsdokumenter, sende ut disse til 4-5 entreprenører som har kompetanse og kapasitet til å gjennomføre prosjektet. Under gjennomføringen av arbeidene vil OPAK gjennomføre byggemøter og kontroller på byggeplassen med utarbeidelse av referater og kontrollrapporter, samt gjennomgå endringsmeldinger og økonomi i prosjektet. OPAK bisto også sameiet med pilotprosjektet som ble gjennomført i 2022.

Prosjektet kommer til å koste ca. 7.5 million og forventes å starte i mai 2025.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Bruk av vedlikeholdsfond i 2025

Som redegjort for i styrets årsmelding foreslår styret at vedlikeholdsfondet kan belastes med følgende prosjekter i 2025:

1. Nytt brannvarsleranlegg med inntil kr 657 500 (overført fra 2024).
2. Rehabilitering balkonger og fasader med inntil kr 2 000 000.

Forslag til vedtak: Det foreslås at årsmøtet voterer over at vedlikeholdsfondet kan belastes med følgende beløp:

1. Inntil kr 657 500 til nytt brannvarslingsanlegg

2. Inntil kr 2 000 000 til rehabilitering balkonger og fasader

5.2 Finansiering av vedlikehold fasader og balkonger

Foreløpig budsjett for vedlikehold av fasader og balkonger som er planlagt å gjennomføre i 2025 er ca kr 7,5 mill.

Vi har tre alternativer til finansiering av dette arbeidet:

Alt 1: 100% lånefinansiering. Det er mottatt lånetilbud fra DnB og Handelsbanken for annuitetslån med løpetid på 10 år og med en rente pr idag i området 6,95 % - 7,15%.

Alt 2: 100% innkalling av kapital fra seksjonseiere

Alt 3: En kombinasjon av lån og kapitalinnhenting fra seksjonseierne

Alt 1 gir en samlet betaling for renter og avdrag på omlag kr 1.056.000 pr år. Dette beløpet kan enten helt eller delvis dekkes inn gjennom økte fellesutgifter eller gjennom anvendelse av de årlige innbetalingene til vedlikeholdfondet. Skal hele beløpet dekkes inn gjenom økte fellesutgifter som fordeles etter sameiebrøk, gir det en økning på kr 660 pr år, eller kr 55 pr måned, pr parkeringsplass og en økning på kr 115 pr m2 pr år for boligseksjonene. For en leilighet på 60 m2 blir årskostnaden kr

6.900, eller kr 575 pr måned. De årlige renteutgiftene sameiet betaler kommer forøvrig til skattemessig fradrag for den ekelte seksjonseier fordelt etter sameiebrøk.

Årlige innbetalinger til vedlikeholdsfondet utgør ca kr 2 mill. slik at ca halvparten av innbetalingen til fondet vil gå til renter og avdrag dersom hele betjeningen av lånet dekkes fra fondsinnbetalingene.

Alt 2 gir en innbetaling på kr 4.687 pr garasjeplass og kr 814 pr m2 for boligseksjonene. For en leilighet på 60 m2 gir det en engangsinnbetaling på kr ca kr 48.840.

Alt 3 kan gjøres ved en delinnbetaling fra seksjonseierne og med lånefinansiering av resten. En innbetaling på f.eks kr 2 mill fra boligseksjoneierne gir en innbetaling på kr 235 mr m2 eller kr 14.100 for en leilighet på 60 m2.

Det er også mottatt tilbud fra OBF på å etablere en såkalt IN ordning på et eksternt lån. dette innebærer at en ekstern gjeld i sameiet kan fordeles ned på seksjonene og hver enkelt bestemmer hvordan deres andel skal betjenes, enten ved betaling av renter/avdrag som et tillegg til fellesutgiftene eller ved direkte innbetaling av seksjonens andel av lånet.

In ordningen er relativ kostbar på den måten at sameiet betaler et engangsgebyr på kr 20.600 samt et årlig gebyr på kr. 7.426. ved innfrielse av lånet fra en seksjonseier påløper et gebyr på kr 2.781 som den enkelte betaler.

Forslag til vedtak: Årsmøtet voterer over følgende alternativ for finansiering av fasader og balkonger

1. 100% lånefinansiering. Det er mottatt lånetilbud fra DnB og Handelsbanken for annuitetslån med løpetid på 10 år og med en rente pr idag i området 6,95 % - 7,15%.
2. 100% innkalling av kapital fra seksjonseiere
3. En kombinasjon av lån og kapitalinnhenting fra seksjonseierne 50/50

Styrets innstilling: Styret får fullmakt til å oppta et annuitetslån med 10 års nedbetalingstid i enten DnB eller Handelsbanken på opp til kr 7,5 mill til finansiering av arbeidet med vedlikehold av fasader og balkonger som planlegges gjennomført i 2025.

Styret foreslår at finansierings alternativ 1 velges og at renter/ avdrag dekkes gjennom at en andel av beløpet som innbetales til vedlikeholdsfondet allokeres til betjening av lånet. Seksjonseiernes innbetalinger av fellesutgifter og vedlikeholdsfond endres således ikke. IN ordning etablerers ikke.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Lisbeth Eliasson (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Lisbeth Eliasson velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Oddvar Skogseth (stiller til gjenvalg), Erling Ensrud (stiller ikke til gjenvalg), Sondre Steigen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kristian Breivik, Fanny Asak Smedsrud og Hans Henning Meaas

Forslag til vedtak: Oddvar Skogseth, Sondre Steigen og Geir Fuglseth velges som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Marit Buset (stiller til gjenvalg) og Anders Grini (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Marit Buset og Anders Grini velges som varamedlemmer for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 20.02.2025

Styret i Utsyn Boligsameie

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Utsyn Boligsameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Lisbeth Eliasson

Styremedlem, Sondre Steigen
Styremedlem, Hans Henning Meaas
Styremedlem, Oddvar Skogseth
Styremedlem, Erling Elsrud
Styremedlem, Fanny Smedsrud
Styremedlem, Kristian Breivik

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 5 menn.

Styret kan kontaktes på Epost: utsyn.styret@gmail.com

Styret legger ut info på portalen.

Sameiet har en FB gruppe der beboer kan dele tips, etterlyse tjenster etc. Styret legger ut viktig info på siden for å nå både eiere og leietagere, Men dettr er ikke en kanal som skal benyttes for å kontakte styret.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Utsyn Boligsameie

Utsyn Boligsameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989976338. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 138 boligenheter og 18 andre enheter.

Vaktmester/enholdstjeneste/eksterne leverantører av tjenester

Vi har vi avtale med følgene:

- Vaktmestertjenste: Bygårdsservice AS

- Renhold: Østlandske Eiendomstjenester AS

- Avfallshandtering: Oslo kommune

- Beplanting: Hageform AS

- Elbil-lading: Zaptec Pro og lading via Current.eco

- Elektriker: Smart Elektro

- Garasjeport: Came Norge AS

- Heiser: Heiskompaniet

- Vaktselskap: GSS

- Låser: hemer

- Nøkkelbrikker: Eda

- Nøkler: Hemerlås

- Porttelefon: Eda AS

- Avfukteranlegg: Tørt Bygg as

- Nett/Tv: Telia

- Ventilasjon: Solland

- Fjerning av snø: Frode Gran

- Magnetittfilter: Envatec AS

- Rensing av fjernvarmevann: Mitco AS

- Ekspansjonstank fjernvarme: Envatec AS

Bredbånd, kabel-tv

Utsyn Boligsameie har i dag en kollektiv avtale for fibernett fra Telia med en hastighet på 1000/1000 Megabitt per sekund. Kostnaden på 179 kr belastes via felleskostnadene hver måned.

Det er ingen kollektiv avtale for TV. Hver seksjonseierne står fritt til å velge TV fra den leverandøren de ønsker, men sameiet har et tilbud fra Telia som kan være rimeligere.

Nøkler, skilt

Alle fellesdører i sameiet har elektroniske taglåser.
Systemnøkler til private inngangsdører leveres av Hemer Lås og Dørtelefon.

Nøkkelbestillinger til private inngangsdører går gjennom styret i Utsyn. Send en e-post med fullt navn, seksjonsnummer og folkeregistert adresse til utsyn.styret@gmail.com. I e -posten må seksjonseier også oppgi den nederste tallrekken på nøkkelen til sin leilighet

Brannsikringsutstyr/sikkerhet/husordensregler/vedtekter

Bygget i Pilestredet Park 1 – 5 har felles brannsikring og brannalarmanlegg i henhold tilgjeldende forskrifter. Sameiets brannvarslingsanlegg er ikke koblet til Brann- og redningsetaten i Oslo. Det er montert varmedetektorer i alle boligseksjoner og i fellesområdene. Detektorene er koblet til et sentralt brannalarmanlegg. De fleste

feilmeldingene i brannsentralen skyldes at beboere har skrudd ut, dekket til eller løsnet varmedetektoren i leiligheten. Dette er ikke tillatt, og svekker brannsikkerheten i bygget. Hver feilmelding som skyldes tukling med en varmedetektor følges opp overfor eier av seksjonen feilmeldingen gjelder.

Forskrift om brann forebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.
Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokke utstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokke utstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokke utstyr i fellesområder, samt eventuelle felles installasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.
Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokke utstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteri skift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Styret har vedtatt att brannvarslingssystemet skal skiftes ut. Styret har hatt en tilbudsprosess og Smartelektro AS kom best ut når et gjelder sameiets krav og pris. Smartelektro AS skal gjennomføre installasjonsarbeidet i mars/april 2025.

Sikkerheten i bygget i Pilestredet Park 1 – 5 er en ressurskrevende utfordring for Utsyn Boligsameie. Det er flere årsaker til dette. Bygget er lokalisert nær Oslo sentrum i et område med mye gjennomgangstrafikk. Sameiet har snaut 60 prosent fastboende seksjonseiere, de øvrige eierne er utleiere og personer som benytter en leilighet i Utsyn som base i Oslo.

Garasjen er integrert i bygget og har også en rekke eksterne brukere.
Parkeringsanlegget har 120 plasser, 25 av disse har eksterne eiere, dvs eiere som ikke har boligseksjon i bygget. I tillegg kommer utleie av parkeringsplasser til eksterne firmaer og personer. Omfanget av trafikken både i og rundt bygget krever robuste sikkerhetsløsninger og aktiv oppfølgning.

De senere årene er det gjennomført betydelige investeringer i sikkerheten, blant annet ved at det er innført kontinuerlig oppfølgning av videoovervåkningen, i tillegg til mobilt vakthold med vekter. Det største enkelttiltaket for å styrke sikkerheten var overgang fra systemnøkler til elektronisk låssystem for alle fellesmøter i 2017. Samme år ble portåpnerløsningen for garasjeporten oppgradert. I 2019 ble adgangen til å benytte GSM-løsningen for åpning av garasjeporten begrenset til seksjonseiere og deres husstandsmedlemmer samt leverandører med fast avtale. I 2022 ble det innført en ny type port åpnere som er kompatibel med Palgate. Dette har medført en nødvendig opprydding og styrket adgangskontrollen. Registeret over mobiltelefonnummer blir vedlikeholdt løpende.

Det har vært innbrudd i boder i perioden, men tiltakene har samlet
bidratt til en merkbar nedgang i innbrudd i biler og boder i garasjen i forhold til slik det var tidligere.

Den menneskelige faktoren er fortsatt det største problemet ved sikkerheten i bygget. Husordensreglenes punkt 5.2.” Inngangsdører og garasjeport skal aldri forlates ulåst” brytes så å si daglig. De vanligste avvikene er at personer i bil kjører fra garasjeporten før den har lukket seg, at beboere slipper inn uvedkommende og at beboere eller deres leverandører setter felles dører åpne uten vakthold. Det tar 10 sekunder fra garasjeporten er helt åpen til den lukkes.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Utsyn Boligsameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- El-kontroll

Forsikring

Eiendommen til Utsyn Boligsameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82870620.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 11 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Etter store mengder snøfall i starten av 2024 ble det tatt inn ekstremt mye vann i garasjen og det ble dannet ansamlinger av vann i 2.etasje hvor garasjeprosjektet var gjennomført. Styret gikk til innkjøp av en industriell vannsuger, men det var ikke nok til å fjerne vannet. I januar 2024 ble vannet fjernet med en sugebil fra Norsk Gjenvinning, men vannansamlingene hadde forårsaket høy luftfuktighet i garasjen som ga grobunn for muggsopp. Styret tok kontakt med OPAK som gjennomførte en befaring av den delen av garasjen som hadde problem med fukt. Det viste seg at også den delen som ikke hadde fått nytt belegg også var utsatt for fukt.

Styret engasjerte vår rengjøringsleverandør for å fjerne mugg i taket og i de boder som har fått muggproblem. Vi var nødt till ha flere runder på dette og det ser ut som om vi har blitt kvitt det meste av mugg.

Det ble installert et avfukter anlegg våren 24. Det har også blitt lagt isolasjon utenpå avløpsrørene i garasjen.

Vi har hatt en firma som har sett på sluket på bakgården og det kan se ut som om et av de har løsmasse i røret. Men inntil videre så følger vi godt med på om de tiltak som vi etablert hjelper til med problemet med fukt.

Styret har begynt med arbidet angående balkonger og fasade.

Vi har gitt OPAK ansvar for prosjektet og styret har satt ned en egen prosjektgruppe bestående av Lisbeth Eliasson, Hans Henning Meaas og Kristian Breivik.

Det har blitt gjenomgått alle dokumeter angående problemene med balkonger og de fra prøveprosjektet.

Konklusjonen er at det først og fremst er problem på sydsiden av bygget, ved inngang til nr 5, og de øverste balkongene. Tanken er å gjennomføre tiltaket på balkongene i de to øverste etasjene for de balkongene som ikke ble ordnet i prøveprosjektet. Dette utgjør tilsammen 6 balkonger. Deretter vil vi se på behov for videre arbeid ut fra resultatet man finner.

Samtig er planen å ordne fasaden på byggets sydveggg samt inn mot bakgården.

Styrets arbeid i 2024/2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- økonomi

- oppfølgning av gjeldende ataler, og få etablert serviceavtaler på alla

- løpende vedlikehold

- innstallere avfukter i garasjen, fjerne mugg og følge med på utviklingen av mugg i garasjen

- få sikret rørene mot fukt i garasjen

- skifte av brannvarsler sentral mv

- svar på henvendelser på mail innenfor rimlig svartid. De fleste har blitt svart på innen 12 timer

- svar på henvendelser på telefon og Facebook

- startet arbeidet med rehablitering av balkonger og fasade. Har etablert en avtale med Opak angående prosjekt administrasjon for rehabiliteringen.

- Utsyn Boligsameie har byttet leverandør for elbiladning til CURRENT fra 27.02.2025 fra Charge365. Hvis du per dags dato ikke bruker laderen, kan du vente med å registrere deg til den dagen det blir aktuelt – da det nå vil være nødvendig med et abonnement til 79kr/mnd for å lade.

- Styret har en årlig oppdatering av Hvem-Hva-Hvor. Dette dokumentet er til bruk for alle seksjonseiere i sameiet. Og vi anbefaler alle å gå inn i dette når de har behov for tjenester, info etc. Det er også viktig at seksjonseiere som leier ut til andre gjør sine leietagere oppmerksomme på dokumentet.

Økonomi og vedlikeholdsfond

Sameiets resultat, balanse og likviditet følges opp løpende. Årsregnskap bestående av resultat, balanse, noter og revisjonsberetning fremlegges årsmøtet for årlig godkjennelse.

Årsresultatet for 2024 ble et overskudd på 582 662 kroner mot et underskudd på 1 175 719 kroner i 2023. Budsjettert overskudd for 2024 var 1 951 548 kroner. Avviket mot budsjett i 2024 på 1 368 886 kroner skyldes i all hovedsak belastninger av vedlikeholdsfondet for gjennomførte vedlikeholdsarbeider. Kostnadene ved prosjekter som foreslås for årsmøtet legges ikke inn i budsjettet i påvente av årsmøtets behandling. Innbetalinger til og bruk av vedlikeholdsfondet inngår i sameiets resultatregnskap.

Eksklusive innbetalinger og bruk av vedlikeholdsfondet ble årsresultatet et underskudd på 111 990 kroner i 2024 mot et overskudd på 217 310 kroner i 2023. Det ble i august 2024 innkalt 700 000 kroner som ekstra innbetaling til dekning av felleskostnader. Det er påløpt mer vedlikeholdskostnader enn budsjettert hvor vedlikehold heiser og ny lysarmatur i garasjen var de to største postene. Andre kostnader har i hovedsak fulgt budsjettet.

Det er viktig at Utsyn Boligsameie opprettholder en økonomi som er robust nok til å tåle både nødvendige vedlikeholdsprosjekter og de uforutsette driftsrelaterte kostnader som jevnlig oppstår i et sameie av Utsyns alder og størrelse. Budsjettet for 2025 gjenspeiler det nåværende nivå på felleskostnader og innbetaling til vedlikeholdsfond. Det er flere kostandstyper som over tid øker vesentlig mer enn konsumprisindeksen, som for eksempel kommunale avgifter og forsikringer. Det vil derfor være aktuelt å øke innebetalingene til dekning av fellesutgifter senere i 2025 samt gjennomføre en økning 1. januar 2026 som er høyere enn økningen i konsumprisindeksen.

Spesielle prosjekter eller hendelser som går ut over det som kan dekkes over ordinære budsjetterte beløp eller vedlikeholdsfondet kan kreve ekstra innbetalinger eller lånefinansiering.

Sameiets bankinnskudd pr 31.12.2024 utgjorde 2 126 190 kroner og egenkapitalen var 1 856 595 kroner. Innestående på vedlikeholdsfondet pr 31.12.2024 var 1 332 670 kroner slik at sameiets egenkapital eksklusive vedlikeholdsfondet utgjør 523 925 kroner. Dette er noe for lavt i forhold til ordinære likviditetssvinger gjennom året slik at vi pr nå ved enkelte anledninger kan være avhengige av å bruke noe av vedlikeholdsfondets innestående til ordinær drift.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede innbetalinger og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på 1 992 422 kroner før bevilget bruk av vedlikeholdsfondet.

Vedlikeholdsfondet

Utsyns Vedlikeholdsfond ble etablert ved vedtak på sameiermøtet 2013. Formålet med fondet er å gi seksjonseierne forutsigbare vedlikeholdskostnader og lav risiko for at større felles prosjekter må lånefinansieres. Bruk av fondet styres av årsmøtet, i henhold til vedtektenes § 5. Hvis et gitt prosjekt koster mer enn det beløpet som lå til grunn for årsmøtets vedtak om å gjennomføre prosjektet, må styret enten forelegge prosjektet til ny behandling for årsmøtet, eller dekke ekstrakostnadene over det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.
Fra og med juli 2014 har alle eiere av boligseksjoner betalt et månedlig vedlikeholdstillegg basert på eierbrøk. Det ble i 2020 også vedtatt å innføre et vedlikeholdstillegg for garasjeplassene. Vedlikeholdstillegget økes i takt med prisstigningen med virkning fra 1.1. hvert år.

For perioden 1.1.2024 til 31.12.2024 viser oversikten nedenfor faktisk tilførsel og bruk av vedlikeholdsfondet. For perioden 01.01.2025 til 31.12.2025 vises prosjekter som vil bli

forelagt seksjonseierne på årsmøtet i april 2025.

Tilførsl til vedlikeholdsfondet i 2024 utgjør ordinære
innbetalinger fra boliger og garasjer med i alt 1 937 152 kroner.

Utsyns vedlikeholdsfond:

Vedlikeholdsfondet 1.1.2024 kr 638 018
Benyttet til Avfukteranlegg mv kr 900 000
Benyttet til Brannvarslingsanlegg kr 342 500
Innbetalt til fondet i 2024 kr 1 937 152
Vedlikeholdsfondet 31.12.2024 kr 1 332 670

Forslag til bruk i 2025:
Nytt brannvarslingsanlegg (overført fra 2024) kr 657 500
Rehabilitering balkonger og fasader kr 2 000 000
Innbetaling til fondet i 2025 kr 1 987 518
Vedlikeholdsfondet 31.12.2025 kr 662 688

For oversikt over prosjekter i perioden 2014-2023 vises det til tidligere årsrapporter.

21.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Utsyn Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	7 851 558	7 137 807	7 083 146	7 549 802
Sum		**7 851 558**	**7 137 807**	**7 083 146**	**7 549 802**
Sum		**7 851 558**	**7 137 807**	**7 083 146**	**7 549 802**
Forretningsførsel og revisjon	2	224 340	200 814	209 687	241 500
Lønn og honorar	3, 4	556 808	557 307	556 808	556 808
Vedlikehold	5	2 806 495	3 703 468	800 000	620 000
Eksterne tjenester	6	1 159 955	1 601 807	1 080 800	1 115 000
Kabel-tv og bredbånd		49 404	0	0	298 572
Forsikring		450 595	441 848	450 000	550 000
Kommunale avgifter		1 238 392	1 053 726	1 234 304	1 415 000
Brensel og strøm		787 587	819 870	850 000	800 000
Andre driftsutgifter	7	100 011	30 571	45 000	65 500
Tap o.l		4 000	0	0	0
Sum		**7 377 587**	**8 409 411**	**5 226 598**	**5 662 380**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**473 970**	**-1 271 604**	**1 856 548**	**1 887 422**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**473 970**	**-1 271 604**	**1 856 548**	**1 887 422**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	67 798	57 621	50 000	50 000
Andre finansposter	9	-40 894	-38 264	-45 000	-55 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**108 692**	**95 885**	**95 000**	**105 000**
Årsresultat	**10**	**582 662**	**-1 175 719**	**1 951 548**	**1 992 422**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**582 662**	**-1 175 719**	**1 951 548**	**1 992 422**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 582	22 008
Til gode av forretningsfører		580	2 515
Forskuddsbetalte kostnader	11	418 679	194 744
Avregningskonti beboere		281 392	379 907
Andre fordringer		1 500	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 112 342	1 371 888
Innestående på særvilkår		13 848	13 376
Sum omløpsmidler		**2 845 923**	**1 984 439**
SUM EIENDELER		**2 845 923**	**1 984 439**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 273 933	2 449 652
Årets resultat	10	582 662	-1 175 719
Sum egenkapital		**1 856 595**	**1 273 933**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		50 465	42 990
Andre forskuddsbetalte leier		0	65
Gjeld til forvaltningsklient		400	0
Leverandørgjeld		504 031	168 014
Annen kortsiktig gjeld		434 432	499 437
Sum kortsiktig gjeld		**989 328**	**710 506**
Sum gjeld		**989 328**	**710 506**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 845 923**	**1 984 439**

Oslo 31.12.24
Styret i Utsyn Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Lisbeth Eliasson
Styreleder

Hans Henning Meaas
Styremedlem

Erling Elsrud
Styremedlem

Fanny Smedsrud
Styremedlem

Kristian Breivik
Styremedlem

Sondre Steigen
Styremedlem

Oddvar Skogseth
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	4 706 052	4 525 140	4 706 085	4 828 443
3606 Vedlikeholdstillegg	1 806 564	1 740 324	1 802 002	1 848 854
3608 Vedlikeholdstillegg garasjeanlegg	182 160	128 790	135 150	138 664
3612 Inntekt kabel-tv	74 643	0	0	298 572
3613 Salg av nøkler	438	2 126	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	647 494	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	0	316 392	0	0
3646 Leie Garasjer	365 760	363 474	379 909	375 269
3690 Andre inntekter	54 509	48 061	50 000	50 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	13 938	13 500	10 000	10 000
Sum	**7 851 558**	**7 137 807**	**7 083 146**	**7 549 802**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	7 125	6 500	8 000	8 500
Forretningsførerhonorar	155 868	153 564	159 707	165 000
Annen regnskapsførsel	61 347	40 750	41 980	68 000
Sum	**224 340**	**200 814**	**209 687**	**241 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	488 000	470 000	488 000	488 000
Lønn og feriepenger	0	18 438	0	0
Arbeidsgiveravgift	68 808	68 870	68 808	68 808
Sum	**556 808**	**557 307**	**556 808**	**556 808**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 119 969	407 833	300 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	619 764	3 194 931	200 000	200 000
6620 Vedlikehold uteområde	64 062	100 704	100 000	100 000
6640 Periodisk vedlikehold	2 700	0	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	180 000	100 000
6695 Egenandel forsikring	0	0	20 000	20 000
Sum	**2 806 495**	**3 703 468**	**800 000**	**620 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	9 500	9 000	0	0
6330 Vaktmestertjenester	331 430	340 267	320 000	330 000
6360 Renhold	279 342	202 962	240 000	250 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	35 061	15 685	20 800	35 000
6725 Juridisk rådgivning	0	28 907	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	72 100	306 644	100 000	100 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	432 522	698 342	400 000	400 000
Sum	**1 159 955**	**1 601 807**	**1 080 800**	**1 115 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6553 Lisenskostnader	1 441	0	0	0
6800 Kontorrekvisita	0	300	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 960	2 000	2 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	0	5 000	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	3 000	3 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	7 540	10 000	10 000
7770 Bank og kortgebyrer	8 591	13 033	10 000	10 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	11 030	0	10 000	10 000
7790 Andre driftskostnader	75 849	3 838	5 000	30 000
Sum	**100 011**	**30 571**	**45 000**	**65 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	65 459	57 621	50 000	50 000
8059 Andre renteinntekter	2 339	0	0	0
Sum	**67 798**	**57 621**	**50 000**	**50 000**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-40 894	-38 264	-45 000	-55 000
Sum	**-40 894**	**-38 264**	**-45 000**	**-55 000**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 273 933**	**2 449 652**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	582 662	-1 175 719
B. Årets endring i disponible midler	**582 662**	**-1 175 719**
C. Disponible midler 31.12	**1 856 595**	**1 273 933**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1720 Forskuddsbetalinger til PPØ	207 511	194 744
1742 Forskuddsbetalt forsikring	137 062	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader	74 106	0
Sum	**418 679**	**194 744**

Utsyn er forpliktet til å delta Pilestredet Park Økodrift Sameie som ble opprettet for ivaretakelse av driftsoppgaver knyttet til felles utearealer i Pilestredet Park. Det er 22 boligselskaper/sameier som gjennom avtale bidrar til driften av utearealene. Utsyns andel utgjør 6,4 %. Sameierne i PPØ er solidarisk ansvarlige. Sameiets andel av kostnader i PPØ er i 2024 kostnadsført basert på mottatte fakturaer fra PPØ og vil bli justert til sameiets faktiske andel av PPØs årsresultat i 2025 når årsregnskapet for PPØ foreligger.

Resultat og balanse med noter for Utsyn Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsyn Boligsameie

Styreleder	Lisbeth Eliasson (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Hans Henning Meaas (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Erling Elsrud (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Oddvar Skogseth (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Fanny Smedsrud (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Kristian Breivik (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Sondre Steigen (sign.)	06.03.2025

Til årsmøtet i Utsyn Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsyn Boligsameie som viser et overskudd på NOK 582 662. Årsregnskapet 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 12.03.2025

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.

Lillestrøm, 12. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 12.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

12.03.2025 18:26:21

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Utsyn Boligsameie tirsdag 08.04.2025 kl. 19:30 - Holtbergs terassen.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Utsyn Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Steigen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 29 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 31 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Forslag: Hans-Henning Meaas

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 488 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rehabilitering av balkonger og fasader

¿Våren og sommeren 2022 ble det gjennomført et pilotprosjekt for utbedring av balkonger i oppgang 5, hvor de to øverste balkongene på rekken helt til høyre (når du ser mot inngangen) ble løftet ut og utbedret. Årsaken til dette var at balkongene hadde utfordringer med manglende fuktsikring av jernvinkler som utgjør en del av festesystemet til hver balkong. I etterkant skulle det så gjøres en vurdering basert på resultatene fra pilotprosjektet, om det var nødvendig å ta alle balkonger eller utvalgte. Styret har kommet fram til at det bør være tilstrekkelig å utbedre de to øverste balkongene på gjenværende rekker (3 rekker) i oppgang 5, basert på resultater fra pilotprosjektet samt rapporter fra Multiconsult, Consisu og OPAK fra 2018/2019. Dette er noe som har hengt over styret de siste årene og det er derfor nødvendig at dette utbedres nå.Videre har vedlikehold av fasaden vært en del av vedlikeholdsplanen over lengre tid, men har blitt skjøvet på, som følge av både pilotprosjektet og utbedring av garasjeanlegget. Nå som det vil bli behov for å sette opp stillas i oppgang 5 for å utbedre balkonger, ser styret det som fordelaktig å ta fasaden på denne siden samtidig. I tillegg vil de tre fasadene som vender inn mot bakgården gjennomføres samtidig. Styret ser det som nødvendig å se resultatene av balkongene i oppgang 5. Både for å fordele kostnadene over tid, men også for å unngå at det settes opp fasader rundt bygget flere ganger - om det blir nødvendig å ta flere balkonger. Fasaden for Pilestredet Park 1,2,3 og 4 som vender ut mot Stensberggata og Kvinneklinikken er ikke inkludert nå.¿
¿ ¿
¿Styret har kontaktet OPAK AS for bistand i forbindelse med utbedring av balkongene og fasade. OPAK har hatt ansvar for å utarbeide tilbudsdokumenter, sende ut disse til 4-5 entreprenører som har kompetanse og kapasitet til å gjennomføre prosjektet. Under gjennomføringen av arbeidene vil OPAK gjennomføre byggemøter og kontroller på byggeplassen med utarbeidelse av referater og kontrollrapporter, samt gjennomgå endringsmeldinger og økonomi i prosjektet. OPAK bisto også sameiet med pilotprosjektet som ble gjennomført i 2022. Prosjektet kommer til å koste ca. 7.5 million og forventes å starte i mai 2025. ¿

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Bruk av vedlikeholdsfond i 2025

Som redegjort for i styrets årsmelding foreslår styret at vedlikeholdsfondet kan belastes med følgende prosjekter i 2025:

1. Nytt brannvarsleranlegg med inntil kr 657 500 (overført fra 2024).
2. Rehabilitering balkonger og fasader med inntil kr 2 000 000.

Vedtak:

Forslag / Vedtak

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

5.2 Finansiering av vedlikehold fasader og balkonger

Foreløpig budsjett for vedlikehold av fasader og balkonger som er planlagt å gjennomføre i 2025 er ca kr 7,5 mill.

Vi har tre alternativer til finansiering av dette arbeidet:

Alt 1: 100% lånefinansiering. Det er mottatt lånetilbud fra DnB og Handelsbanken for annuitetslån med løpetid på 10 år og med en rente pr i dag i området 6,95 % - 7,15%.

Alt 2: 100% innkalling av kapital fra seksjonseiere

Alt 3: En kombinasjon av lån og kapitalinnhenting fra seksjonseierne

Alt 1 gir en samlet betaling for renter og avdrag på om lag kr 1.056.000 pr år. Dette beløpet kan enten helt eller delvis dekkes inn gjennom økte fellesutgifter eller gjennom anvendelse av de årlige innbetalingene til vedlikeholdsfondet. Skal hele beløpet dekkes inn gjennom økte fellesutgifter som fordeles etter sameiebrøk, gir det en økning på kr 660 pr år, eller kr 55 pr måned, pr parkeringsplass og en økning på kr 115 pr m2 pr år for boligseksjonene. For en leilighet på 60 m2 blir årskostnaden kr 6.900, eller kr 575 pr måned. De årlige renteutgiftene sameiet betaler kommer for øvrig til skattemessig fradrag for den enkelte seksjonseier fordelt etter sameiebrøk.

Årlige innbetalinger til vedlikeholdsfondet utgør ca kr 2 mill. slik at ca halvparten av innbetalingen til fondet vil gå til renter og avdrag dersom hele betjeningen av lånet dekkes fra fondsinnbetalingene.

Alt 2 gir en innbetaling på kr 4.687 pr garasjeplass og kr 814 pr m2 for boligseksjonene. For en leilighet på 60 m2 gir det en engangsinnbetaling på kr ca kr 48.840.

Alt 3 kan gjøres ved en delinnbetaling fra seksjonseierne og med lånefinansiering av resten. En innbetaling på f.eks kr 2 mill fra boligseksjoneierne gir en innbetaling på kr 235 mr m2 eller kr 14.100 for en leilighet på 60 m2.

Det er også mottatt tilbud fra OBF på å etablere en såkalt IN ordning på et eksternt lån. dette innebærer at en ekstern gjeld i sameiet kan fordeles ned på seksjonene og hver enkelt bestemmer hvordan deres andel skal betjenes, enten ved betaling av renter/avdrag som et tillegg til fellesutgiftene eller ved direkte innbetaling av seksjonens andel av lånet.

In ordningen er relativ kostbar på den måten at sameiet betaler et engangsgebyr på kr 20.600 samt et årlig gebyr på kr. 7.426. ved innfrielse av lånet fra en seksjonseier påløper et gebyr på kr 2.781 som den enkelte betaler.

Vedtak:

Forslag / Vedtak

24 stemte for alternativ 1 av 31 stemmeberettigede. Styrets forslag ble vedtatt. Avdrag og renter dekkes inn gjennom anvendelse av de årlige innbetalingene til vedlikeholdsfondet.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Lisbeth Eliasson ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kristian Breivik, Fanny Asak Smedsrud og Hans Henning Meaas

Vedtak:

Oddvar Skogseth, Geir Fuglseth og Sondre Steigen ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Marit Buset og Anders Grini ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Lisbeth Eliasson for 2 år
- Styremedlem: Oddvar Skogseth for 2 år
- Styremedlem: Sondre Steigen for 2 år
- Styremedlem: Geir Fuglseth for 2 år
- Styremedlem: Kristian Breivik 1 år igjen
- Styremedlem: Fanny Asak Smedsrud 1 år igjen
- Styremedlem: Hans Henning Meaas 1 år igjen
- Varamedlem: Anders Grini for 1 år
- Varamedlem: Marit Buset for 1 år

Protokoll for Utsyn Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Steigen (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Hans Henning Meaas (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Petter Storm (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Hans Henning Meaas (sign.)	08.04.2025

Utsyn Boligsameie

Årsmøtet 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 17.03.2026, kl 18:00

Sted: i auditoriet i Holberg terrasse, inngang Stensberggaten 27

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til utsyn.styret@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Utsyn Boligsameie tirsdag 17.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Utsyn Boligsameie

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

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Utsyn Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om balkong og fasadeprosjekt

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Bruk av vedlikeholdsfond i 2026

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

1. Rehabilitering av fasader i 2026 med inntil 1.500.000

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

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

5.2 Finansiering av fase 2 av rehabilitering av fasader i 2026

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

Vi har tre alternativer til finansiering av dette arbeidet:

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

I alle forslag legges det til grunn 1.500.000 fra vedlikeholdsfondet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslaget er basert på en ren økonomisk vurdering:

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

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

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

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

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

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

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

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Varamedlemmene ønsker å stille for et nytt år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 03.03.2026

Styret i Utsyn Boligsameie

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

Årsmelding 2025 for Utsyn Boligsameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Lisbeth Eliasson
Styremedlem, Geir Fuglseth
Styremedlem, Sondre Steigen
Styremedlem, Hans Henning Meaas
Styremedlem, Oddvar Skogseth
Styremedlem, Fanny Smedsrud
Styremedlem, Kristian Breivik

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

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

Lisbeth Eliasson

Hans-Henning Meaas

Kristian Breivik

Styret har bestått av 2 kvinner og 5 menn.

Styret kan kontaktes på Epost utsyn.styret@gmail.com

Styret legger ut info på portalen.

Sameiet har en FB gruppe der beboer kan dele tips, etterlyse tjenster etc. Styret legger ut viktig info på siden for å nå både eiere og leietagere, men dette er ikke en kanal som skal benyttes for å kontakte styret.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Utsyn Boligsameie

Utsyn Boligsameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989976338. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 138 boligenheter og 18 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 19

Vaktmester/Renholdstjeneste/eksterne leverandører av tjenester

Vi har avtale med følgende leverandører:

- Vaktmestertjenste: Bygårdsservice AS

- Renhold: Østlandske Eiendomstjenester AS

- Avfallshandtering: Oslo kommune

- Beplanting: Hageform AS

- Elbil-lading: Zaptec Pro og lading via Current.eco

- Elektriker: Smart Elektro

- Garasjeport: Came Norge AS

- Heiser: Heiskompaniet

- Vaktselskap: GSS

- Nøkkelbrikker: Eda

- Nøkler og lås: Hemerlås

- Porttelefon: Eda AS

- Avfukteranlegg: Tørt Bygg as

- Bredbånd/Tv: Telia

- Ventilasjon: Solland

- Fjerning av snø: Frode Gran

- Magnetittfilter: Envatec AS

- Rensing av fjernvarmevann: Mitco AS

- Ekspansjonstank fjernvarme: Envatec AS

- Rørlegger: Rørleggerhuset AS

- Vanning planter: Vanning.no

Bredbånd, kabel-tv

Utsyn Boligsameie har i dag en kollektiv avtale for fibernett fra Telia med en hastighet på 1000/1000 Megabitt per sekund. Kostnaden på 179 kr belastes via felleskostnadene hver måned.

Det er ingen kollektiv avtale for TV. Hver seksjonseierne står fritt til å velge TV fra den leverandøren de ønsker, men sameiet har et tilbud fra Telia som kan være rimeligere.

Nøkler og skilt

Alle fellesdører i sameiet har elektroniske taglåser.
Systemnøkler til private inngangsdører leveres av Hemer Lås og Dørtelefon.

Nøkkelbestillinger til private inngangsdører går gjennom styret i Utsyn. Send en e-post med fullt navn, seksjonsnummer og folkeregistert adresse til utsyn.styret@gmail.com. I e -posten må seksjonseier også oppgi den nederste tallrekken på nøkkelen til sin leilighet.

Brannsikringsutstyr/sikkerhet/husordensregler/vedtekter

Bygget i Pilestredet Park 1 – 5 har felles brannsikring og brannalarmanlegg i henhold tilgjeldende forskrifter. Sameiets brannvarslingsanlegg er ikke koblet til Brann- og redningsetaten i Oslo. Det er montert varmedetektorer i alle boligseksjoner og i fellesområdene. Detektorene er koblet til et sentralt brannalarmanlegg. De fleste feilmeldingene i brannsentralen skyldes at beboere har skrudd ut, dekket til eller løsnet varmedetektoren i leiligheten. Dette er ikke tillatt, og svekker brannsikkerheten i bygget. Hver feilmelding som skyldes tukling med en varmedetektor følges opp overfor eier av seksjonen feilmeldingen gjelder.

Forskrift om brann forebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.
Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokke utstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokke utstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokke utstyr i fellesområder, samt eventuelle felles installasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.
Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokke utstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteri skift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

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

Sikkerheten i bygget i Pilestredet Park 1 – 5 er en ressurskrevende utfordring for Utsyn Boligsameie. Det er flere årsaker til dette. Bygget er lokalisert nær Oslo sentrum i et område med mye gjennomgangstrafikk. Sameiet har snaut 60 prosent fastboende seksjonseiere, de øvrige eierne er utleiere og personer som benytter en leilighet i Utsyn som base i Oslo.

Garasjen er integrert i bygget og har også en rekke eksterne brukere.
Parkeringsanlegget har 120 plasser, 25 av disse har eksterne eiere, dvs eiere som ikke har boligseksjon i bygget. I tillegg kommer utleie av parkeringsplasser til eksterne firmaer og personer. Omfanget av trafikken både i og rundt bygget krever robuste sikkerhetsløsninger og aktiv oppfølgning.

De senere årene er det gjennomført betydelige investeringer i sikkerheten, blant annet ved at det er innført kontinuerlig oppfølgning av videoovervåkningen, i tillegg til mobilt vakthold med vekter. Det største enkelttiltaket for å styrke sikkerheten var overgang fra systemnøkler til elektronisk låssystem for alle fellesmøter i 2017. Samme år ble portåpnerløsningen for garasjeporten oppgradert. I 2019 ble adgangen til å benytte GSM-løsningen for åpning av garasjeporten begrenset til seksjonseiere og deres husstandsmedlemmer samt leverandører med fast avtale. I 2022 ble det innført en ny type port åpnere som er kompatibel med Palgate. Dette har medført en nødvendig opprydding og styrket adgangskontrollen. Registeret over mobiltelefonnummer blir vedlikeholdt løpende.

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

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

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

Den menneskelige faktoren er fortsatt det største problemet ved sikkerheten i bygget. Husordensreglenes punkt 5.2." Inngangsdører og garasjeport skal aldri forlates ulåst" brytes så å si daglig. De vanligste avvikene er at personer i bil, kjører fra garasjeporten før den har lukket seg, at beboere slipper inn uvedkommende, beboere eller deres leverandører setter fellesdører åpne uten vakthold, i tillegg er kortidsutleie en utfordring.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Utsyn Boligsameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

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

Forsikring

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

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Etter store mengder snøfall i starten av 2024 ble det tatt inn ekstremt mye vann i garasjen og det ble dannet ansamlinger av vann i 2.etasje hvor garasjeprosjektet var gjennomført. Styret gikk til innkjøp av en industriell vannsuger, men det var ikke nok til å fjerne vannet. I januar 2024 ble vannet fjernet med en sugebil fra Norsk Gjenvinning, men vannansamlingene hadde forårsaket høy luftfuktighet i garasjen som ga grobunn for muggsopp. Styret tok kontakt med OPAK som gjennomførte en befaring av den delen av garasjen som hadde problem med fukt. Det viste seg at også den delen som ikke hadde fått nytt belegg også var utsatt for fukt.

Styret engasjerte vår rengjøringsleverandør for å fjerne mugg i taket og i de boder som har fått muggproblem. Vi var nødt till ha flere runder på dette og det ser ut som om vi har blitt kvitt det meste av mugg.

Det ble installert et avfukter anlegg våren 24. Det har også blitt lagt isolasjon utenpå avløpsrørene i garasjen.

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

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

Utførende entreprenør har vart Thorendahl AS.

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

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

Oppdrags beskrivelse:

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

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

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

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

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

I

Styrets arbeid i 2025

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

- økonomi

- oppfølgning av gjeldende avtaler og etablert nye serviceavtaler

- løpende vedlikehold

- skifte av brannsentral og branndetektorer i alle seksjoner

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

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

- Rehabilitering av balkonger og fasade

Økonomi og vedlikeholdsfond

Sameiets resultat, balanse og likviditet følges opp løpende. Årsregnskap bestående av resultat, balanse, noter og revisjonsberetning fremlegges årsmøtet for årlig godkjennelse.

Årsresultatet for 2025 ble et underskudd på 4 735 843 kroner mot et overskudd på 582 662 kroner i 2024. Budsjettert overskudd for 2025 var 1 992 422 kroner. Avviket mot budsjett i 2025 på 6 728 265 kroner skyldes i all hovedsak gjennomførte vedlikeholdsarbeider tilknyttet fasade og balkongprosjektet. Kostnadene ved prosjekter som foreslås for årsmøtet legges ikke inn i budsjettet i påvente av årsmøtets behandling. Innbetalinger til og bruk av vedlikeholdsfondet inngår i sameiets resultatregnskap.

Eksklusive innbetalinger og bruk av vedlikeholdsfondet ble årsresultatet et underskudd på 5 229 357 kroner i 2025 mot et underskudd på 111 990 kroner i 2024. Det er påløpt mer vedlikeholdskostnader enn budsjettert hvor vedlikehold av fasade og balkongprosjektet er det store avviket. Andre kostnader har i hovedsak fulgt budsjettet.

Det er viktig at Utsyn Boligsameie opprettholder en økonomi som er robust nok til å tåle både nødvendige vedlikeholdsprosjekter og de uforutsette driftsrelaterte kostnader som jevnlig oppstår i et sameie av Utsyns alder og størrelse. Budsjettet for 2026 gjenspeiler det nåværende nivå på felleskostnader og innbetaling til vedlikeholdsfond. Flere kostnadstyper øker over tid vesentlig mer enn konsumprisindeksen, herunder kommunale avgifter, forsikringer og leverandørkostnader tilknyttet drift.

Spesielle prosjekter eller hendelser som går ut over det som kan dekkes over ordinære budsjetterte beløp eller vedlikeholdsfondet kan kreve ekstra innbetalinger eller lånefinansiering.

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

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

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

Vedlikeholdsfondet
Utsyns Vedlikeholdsfond ble etablert ved vedtak på sameiermøtet 2013. Formålet med fondet er å gi seksjonseierne forutsigbare vedlikeholdskostnader og lav risiko for at større felles prosjekter må lånefinansieres. Bruk av fondet styres av årsmøtet, i henhold til vedtektenes § 5. Hvis et gitt prosjekt koster mer enn det beløpet som lå til grunn for årsmøtets vedtak om å gjennomføre prosjektet, må styret enten forelegge prosjektet til ny behandling for årsmøtet, eller dekke ekstrakostnadene over det ordinære vedlikeholdsbudsjettet. Fra og med juli 2014 har alle eiere av boligseksjoner betalt et månedlig vedlikeholdstillegg basert på eierbrøk. Det ble i 2020 også vedtatt å innføre et vedlikeholdstillegg for garasjeplassene. Vedlikeholdstillegget økes i takt med prisstigningen med virkning fra 1.1. hvert år.

For perioden 1.1.2025 til 31.12.2025 viser oversikten nedenfor faktisk tilførsel og bruk av vedlikeholdsfondet. For perioden 01.01.2026 til 31.12.2026 vises prosjekter som vil bli forelagt seksjonseierne på årsmøtet i mars 2026.

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

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

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

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

04.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Utsyn Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2026

Årsregnskap 2025 - Resultat

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Oslo 31.12.25
Styret i Utsyn Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Lisbeth Eliasson
Styreleder

Geir Fuglseth
Styremedlem

Hans Henning Meaas
Styremedlem

Fanny Smedsrud
Styremedlem

Kristian Breivik
Styremedlem

Sondre Steigen
Styremedlem

Oddvar Skogseth
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Note 9 - Rentekostnader

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

Note 10 - Andre finansposter

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

Note 11 - Disponible midler

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Utsyn er forpliktet til å delta Pilestredet Park Økodrift Sameie som ble opprettet for ivaretakelse av driftsoppgaver knyttet til felles utearealer i Pilestredet Park. Det er 22 boligselskaper/sameier som gjennom avtale bidrar til driften av utearealene. Utsyns andel utgjør 6,4 %. Sameierne i PPØ er solidarisk ansvarlige.

Note 14 - Lån

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

Lån

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

Lån

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

Note 15 - Negativ egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Utsyn Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsyn Boligsameie

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

Til årsmøtet i Utsyn Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsyn Boligsameie som viser et underskudd på NOK 4 735 843. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 25.02.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 25. februar 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 25.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

25.02.2026 20:18:52

Signaturmetode

Buypass (NO)

Protokoll

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

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Utsyn Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Steigen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 502 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om balkong og fasadeprosjekt

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Bruk av vedlikeholdsfond i 2026

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

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

Vedtak:
Forslag / Vedtak

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

5.2 Finansiering av fase 2 av rehabilitering av fasader i 2026

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

Vi har tre alternativer til finansiering av dette arbeidet:

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

I alle forslag legges det til grunn 1.500.000 fra vedlikeholdsfondet.

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:
Alternativene fikk følgende stemmer:

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

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

Alt 1 ble vedtatt

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

Det skal stemme sover de to ulike forslagene:

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

Vedtak:

Alternativene fikk følgende stemmer:

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

Styrets innstilling ble vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Anders Grini og Marit Buset ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll

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

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Utsyn Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Steigen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 502 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om balkong og fasadeprosjekt

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Bruk av vedlikeholdsfond i 2026

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

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

Vedtak:
Forslag / Vedtak

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

5.2 Finansiering av fase 2 av rehabilitering av fasader i 2026

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

Vi har tre alternativer til finansiering av dette arbeidet:

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

I alle forslag legges det til grunn 1.500.000 fra vedlikeholdsfondet.

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:
Alternativene fikk følgende stemmer:

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

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

Alt 1 ble vedtatt

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

Det skal stemme sover de to ulike forslagene:

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

Vedtak:

Alternativene fikk følgende stemmer:

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

Styrets innstilling ble vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Anders Grini og Marit Buset ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

HVEM

HVA

HVOR

UTSYN BOLIGSAMEIE

PILESTREDET PARK 1-5, 0176 OSLO

UTGAVE 12, juni 2019

"Hvem Hva Hvor i Utsyn" er en veileder for seksjonseierne. Veilederen supplerer vedtektene og husordensreglene. Veilederen het tidligere "Hvem svarer på hva i Utsyn". Veilederen inneholder kjøreregler og praktisk informasjon fra A-Å, blant annet når det gjelder bestilling av fjernkontroll for garasjeporten.

Denne versjonen av veilederen rettet mot eksterne eiere av parkeringsplasser.

Veilederen oppdateres i forbindelse med endringer i rutiner mv. Veilederen og aktuelle bestillingsskjemaer sendes alle seksjonseiere på e-post når det kommer ny utgave.

Spørsmål og forslag til nytt innhold sendes styret@utsyn.info

Styret i Utsyn, juni 2019

Kjøreregler for Utsyn Boligsameie

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

Praktisk informasjon fra A til Å:

Avfallshåndtering

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

Det er ikke tillatt å bruke Utsyns søppelrom til å dumpe glass, metall, isopor, planter, møbler og annet som hører hjemme i spesialcontainere eller på en gjenbruksstasjon. Det er heller ikke tillatt å dumpe møbler, andre gjenstander eller avfall i oppganger, bodrom, garasjen eller andre steder i bygget.

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

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

Innsamling og bortkjøring av gjenstander som er dumpet i søppelrommet og bygget for øvrig koster sameiet drøyt 75 000 kroner hvert år. For å kunne fakturere de seksjonseierne som er ansvarlig for forsøplingen, legger styret arbeid i å identifisere og dokumentere hvem som setter igjen gjenstander. Faktura sendes fra forretningsfører, med hjemmel i vedtektenes § 2 annet ledd.

Brannsikkerhet og branninstruks

Branninstruks for Utsyn, orientering om brannsikring i bygget og veiledning for brannalarmsentralene ble delt ut til alle beboere og sendt alle seksjonseiere våren 2017. Dokumentene er tilgjengelige i sameiets felles Dropbox-mappe, som alle registrerte seksjonseiere i Utsyn får invitasjon til ved henvendelse til styret@utsyn.info

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

Eierskifte

Eierskifte skal meldes til forretningsfører OBF, bruk e-post firmapost@obf.no. Hvis salget ikke går gjennom megler eller advokat, må selger sørge for at forretningsfører får dokumentasjon for at salget er gjennomført. Kopi av kontrakt som inneholder kjøpers og selgers navn, bostedsadresse og fødselsnummer er det enkleste. OBF trenger også overtagelsesdato. Melding om eierskifte er en forutsetning for å bli registrert i forretningsførers register, og for å få tilsendt giroer for felleskostnader.

Elektriker

Utsyns seksjonseiere kan bestille tjenester fra sameiets serviceleverandør Assemblin, Divisjon Elektro. Ved bestilling faktureres seksjonseier direkte. Dette er kun et tilbud, seksjonseiere i Utsyn står fritt i valg av elektriker.

Se www.assemblin.com/no/ eller ring 09030 for informasjon om priser, leveringstider og kontaktinformasjon ved bestilling. Ved behov for elektriker utenfor ordinær arbeidstid benyttes Assemblins vakttelefon 415 27 219.



Sameiets hovedkontakt er Thomas Vemork, e-post thomas.vemork@assemblin.no

Fellesarealer

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

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

Felleskostnader og vedlikeholdstillegg

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

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

Garasjeporten: Fjernkontroll

Utsyns garasjeport åpnes med Scantron fjernkontroll levert av Assemblin, som står for drift og administrasjon av fjernkontroll-løsningen på oppdrag fra sameiet. Scantron fjernkontroll kan også benyttes til å åpne inngangsdøren rett ved siden av garasjeporten. Garasjeporten skal kun benyttes ved inn- og utkjøring med motorkjøretøy. Gående og syklende skal benytte inngangsdøren ved siden av porten.

Bestilling av Scantron fjernkontroll sendes Assemblin på e-post:
elektro@assemblin.no, med kopi til styret@utsyn.info

Ved bestilling må det benyttes eget skjema:
Utsyn_Bestilling_Fjernkontroll_Garasjeporten. Skjemaet finner du i dokumentet **Utsyn_ Bestillingsskjemaer**, som er vedlegg til "Hvem Hva Hvor i Utsyn". Alle skjemaer kan kopieres inn i e-post som sendes elektro@assemblin.no ved bestilling eller melding om tap.

Kun registrerte seksjonseiere i Utsyns garasje kan bestille Scantron fjernkontroll til seg selv, hustandsmedlemmer og leietagere. Kun registrerte leietagere av parkeringsplass kan få utdelt fjernkontroll.

Pris for en ferdig programmert Scantron fjernkontroll er 730 kroner inkludert mva, administrasjon og porto. Fjernkontrollen sendes seksjonseiers registrerte adresse. Faktura sendes direkte til seksjonseier. Levering tar normalt minimum tre virkedager. Assemblin tilbyr hastelevering innen to virkedager. Hastelevering koster 1562,50 inkludert mva, i tillegg til prisen for fjernkontrollen. En hastelevert fjernkontroll koster dermed 2292,50 kroner.

Melding om tap av fjernkontroll skal snarest mulig sendes Assemblin på e-post elektro@assemblin.no, med kopi til styret@utsyn.info.

Ved melding om tap må det benyttes eget skjema:
Utsyn_Tap_Fjernkontroll_Garasjeporten. Skjemaet finner du i dokumentet **Utsyn_ Bestillingsskjemaer**, som er vedlegg til "Hvem Hva Hvor i Utsyn". Alle skjemaer kan kopieres inn i e-post som sendes elektro@assemblin.no ved bestilling og melding om tap.

Parkering

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

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

Registrering av seksjonseiere og leietagere

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

Registrering skjer ved å sende e-post til forretningsfører OBF v/ mads.langeland@obf.no
E-posten må inneholde leietagers navn, folkeregistrert adresse, mobilnummer og e-post. OBF tar betalt for registrering av leietagere. Registrering faktureres seksjonseier.

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

Seksjonsnummer

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

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

Seksjonseiere som ikke kjenner sitt seksjonsnummer kan få nummeret oppgitt ved å sende spørsmål på e-post til styret@utsyn.info. Seksjonsnummer brukes ved henvendelse til styret og forretningsfører.

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

Sikkerhet

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

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

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

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

Vaktmester

Sameiets vaktmester, Bygårdsservice AS, påtar seg oppdrag for den enkelte seksjonseier. Private oppdrag i forbindelse med arbeider i egen seksjon og/eller bod/parkeringsplass bestilles og betales av den enkelte. Seksjonseiere som ønsker å bestille tjenester kan kontakte Bygårdsservice på telefon 905 20 631, eller sende en e-post til: post@bygardsservice.no

Seksjonseierne faktureres samme timepris som sameiet betaler, den er for tiden 562,50 kroner inkludert mva for tjenester vaktmester kan utføre på dagtid. I tillegg kommer eventuelle materialkostnader. Hvis det er nødvendig å benytte Bygårdsservices vedlikeholdsavdeling eller tilkalle spesialister, gjelder deres timepriser. Vaktmester vil opplyse nærmere om dette i hvert enkelt tilfelle. Se også http://www.bygardsservice.no/

Vakthold og vakttelefon

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

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

GSS' vakttelefon har nummer 22 75 54 00.

21.6.2019

Ansvarsforholdet mellom en seksjonseier og et eierseksjonssameie

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

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

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

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

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

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

Rettspraksis viser at det skal lite til før misligholdet er vesentlig dersom misligholdet fører til opplevd redsel, uhygge og utrygghet for øvrige seksjonseiere, med et resultat av redusert livskvalitet og en opplevelse av innskrenket bevegelsesfrihet (LG – 2002 – 2537).

Oppsummert vil ansvaret for misligholdet bebreides seksjonseier, da det er denne som står ansvarlig ovenfor sameiet.

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

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Mads Olav Freihow Langeland
Jurist / forvaltningsleder

VEDTEKTER
FOR UTSYN BOLIGSAMEIE

Fastsatt ved seksjonering 17.2.2006 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Sist endret på ordinært årsmøte 12.5.2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017.

§ 1
Navn, opprettelse og formål

Utsyn Boligsameie, heretter kalt sameiet, har 139 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Pilestredet Park 1-5, gnr. 208, bnr. 951 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel i sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet og den tilleggsdel som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved brudd på vedtekter, sikkerhetsbestemmelser eller husordensregler som medfører kostnader til utrykning, utbedring eller bortkjøring, skal kostnadene dekkes av den seksjonseier som er ansvarlig for forholdet. Kostnader ved leverandørers utrykning avregnes etter faktura eller avtalt timepris. Kostnader ved styremedlemmers utrykning følger vaktmesters timepriser, og innbetalinger overføres Vedlikeholdsfondet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner som er ført gjennom bruksenheten.

For næringsseksjon skal gjelde alminnelige åpningstider iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

Næringslokalene skal kun benyttes til formål som er i tråd med den regulering som gjelder for området til enhver tid.

§ 3
Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen, gnr. 208, bnr. 951 som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kostnadene for drift og vedlikehold av parkeringsdelen av garasjeanlegget som utgjør seksjon nr. 140-157 skal imidlertid fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

Næringsseksjonene skal benytte seg av samme avfallsrom som boligene så langt dette er mulig mht kapasitet og type avfall osv. Dersom det kreves utvidet kapasitet eller spesielle innretninger av noe slag, skal næringsseksjonene etablere og bekoste løsning for dette selv. Løsningen må oppfylle kravene i Miljøoppfølgingsprogrammet utformet av Statsbygg og Oslo kommune, ref. § 6 i disse vedtektene.

§ 4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Seksjonseieren har plikt til innenfor egen seksjon å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade eller fare for skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier har følgende særlige forpliktelser når det gjelder egne terrasser, balkonger og hagearealer:

- Sluk skal regelmessig føres tilsyn med og renses når nødvendig, minst 3 ganger årlig
- Sluk skal om vinteren holdes fri for snø og is slik at avrenning ikke hindres
- Større snømengder skal fjernes fra terrasser/balkonger
- Gress og beplanting skal holdes i god stand og må bare etableres på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre eller kan skade bygget
- Ved fravær skal sørges for at andre kan ivareta forpliktelsene ihht. foranstående strekpunkter
- Vedlikeholde og fornye tredekker (terrassebord) på balkonger/terrasser

Annet vedlikehold av eiendommen med bygninger, herunder den enkeltes eierseksjons vinduer og bygnings fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, garasje, sportsboder i tilknytning til garasjeanlegg, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene m.m. er sameiets ansvar.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35. Styret kan gi seksjonseier pålegg om påkrevd vedlikehold eller endring.

Ved inn- og utflytting faktureres seksjonseier et gebyr på 1500 kroner for å dekke ekstra vedlikeholdskostnader. Gebyrene overføres vedlikeholdsbudsjettet.

§ 4A
Brannsikkerhet og brannforebygging

Med hjemmel i § 7, «Forskrift om brannforebygging», – «*Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig*» skal følgende krav være oppfylt:

Hver boenhet skal være utstyrt med minst en røykvarsler og/eller detektor tilknyttet brannalarmanlegg.

Eier skal sørge for at det i hver boenhet skal være minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

b) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver

c) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter

d) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A (effektivitetsklassen er angitt på håndslokkerens etikett, tredje linje)

e) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eier skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Eier er ansvarlig for at leietaker vedlikeholder installert røykvarsler ved å bytte batteri og ved jevne mellomrom teste at varsleren fungerer. Kontroll av branndetektor tilknyttet sentralt brannalarmanlegg, organiseres av sameiets styre.

Demontering av branndetektor tilknyttet brannalarmanlegg for å stoppe sirenevarsling fra utløst alarm, er brudd på «Forskrift om brannforebygging» og § 6 i brann- og eksplosjonsloven. Handlinger som undergraver brannsikkerheten i bygget og i egen seksjon med fare for liv og helse, kan jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 42 være forbundet med straff.

§ 4B
Sikkerhet

Alle seksjonseiere har ansvar for den daglige sikkerheten i bygget og skal bidra til å hindre at uvedkommende får tilgang til bygget. Inngangsdører og garasjeport skal aldri forlates ulåst og ikke settes i åpen stilling uten kontinuerlig vakthold. Tap av nøkkel eller nøkkelbrikke skal meldes til styret umiddelbart. Nødåpnere skal bare brukes i reelle nødstilfelle. Seksjonseiers ansvar inkluderer husstandsmedlemmer, leietagere, gjester og leverandører. Se også vedtektenes § 20.

Denne bestemmelsen utfylles av rutiner som fremgår av gjeldende utgave av Utsyns veileder.

§ 5
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Bruk av Vedlikeholdsfondet forutsetter at det defineres et nærmere bestemt vedlikeholdsprosjekt. Hvert enkelt prosjekt må behandles og vedtas av ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Hvorvidt prosjektet krever 2/3 flertall eller kan vedtas med alminnelig flertall, følger av bestemmelsene i vedtektenes §§ 13A og 13B.

§ 6
Miljøoppfølgingsprogram

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

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

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

- Sameiet, seksjonseierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og Driftssentralen.

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

§ 7
Registrering av seksjonseiere og leietagere

Erverver og leietager av seksjon må snarest mulig meldes til styret for registrering av navn, adresse og erververs fødselsnummer. Forretningsfører kan kreve betaling for registrering av ny eier eller leietager.

§ 7 A
Kortidsutleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes all utleie fra og med et døgn opp til 30 døgn sammenhengene.

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre som består av leder og fire til seks styremedlemmer, samt minimum ett varamedlem. Valgperioden er to år. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9
Styrets kompetanse

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10
Styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 11
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan det kreves at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte. Slikt krav kan fremsettes av en seksjonseier, et styremedlem eller av forretnings-fører.

§ 12
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13A
Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) Samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 13 B
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) Oppløsning av sameiet
c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 14
Om årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon en stemme, men parkeringsseksjonene i garasjen har ikke stemmerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan kalles tilbake når som helst.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15
Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 19
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

En næringsseksjon skal i tilknytning til sin bruksenhet ha rett til å sette opp fast skilt og annen profileringsanordning, innenfor av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne slik at disse ikke blir unødig sjenert. For ethvert reklame- og profileringstiltak i tilknytning til eiendommen, skal denne fremstå med et pent og helhetlig ytre.

§ 20
Garasje

Utsyn Boligsameie har videoovervåkning ved garasjeporten, ved dørene til søppelrommet og ved alle dører fra garasjen inn i bygget. Videoovervåkningen følger de til enhver tid gjeldende regler fra Datatilsynet.

Det er ikke tillatt å frikoble porten og sette den i åpen stilling. I nødsituasjoner og ved gjennomføring av drifts- og vedlikeholdsoppgaver, kan sameiets faste leverandører og/eller medlemmer av styret sette porten i åpen stilling. Seksjonseiere har ikke adgang til å sette porten i åpen stilling, verken ved frikobling eller andre metoder.

Eiere av parkeringsplass(er) i Utsyns garasjeanlegg som ikke sørger for å frigjøre sin(e) plass(er) i forbindelse med varslet hovedrengjøring av garasjen, må betale kostnadene forbundet med nødvendige tiltak for å få gjennomført rengjøring av deres parkeringsplass(er).

§ 21
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om:

a) Et søksmål mot seg selv eller sine nærstående
b) Sitt eget eller sine nærståendes ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom seksjonseiers egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot seksjonseieren selv eller hans/hennes nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller hans/hennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

§ 23
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albin Littorin-Sandbu
PILESTREDET PARK 2

Dato: 24.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522738
8872031

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 951

Vi viser til bestilling av 20251124 for PILESTREDET PARK 2.

GNR. 208 BNR. 951

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.11.2005.

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

4058 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

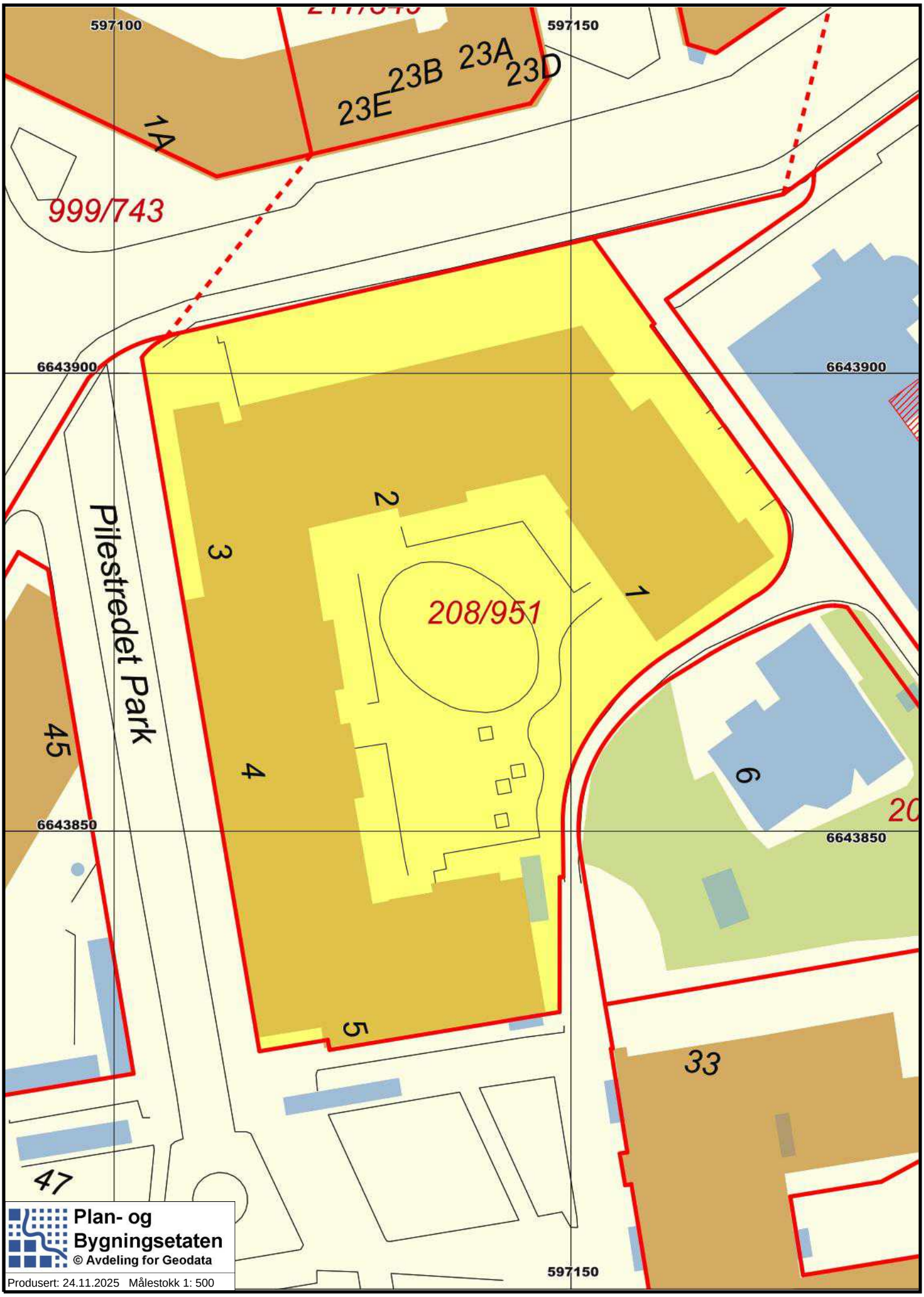
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

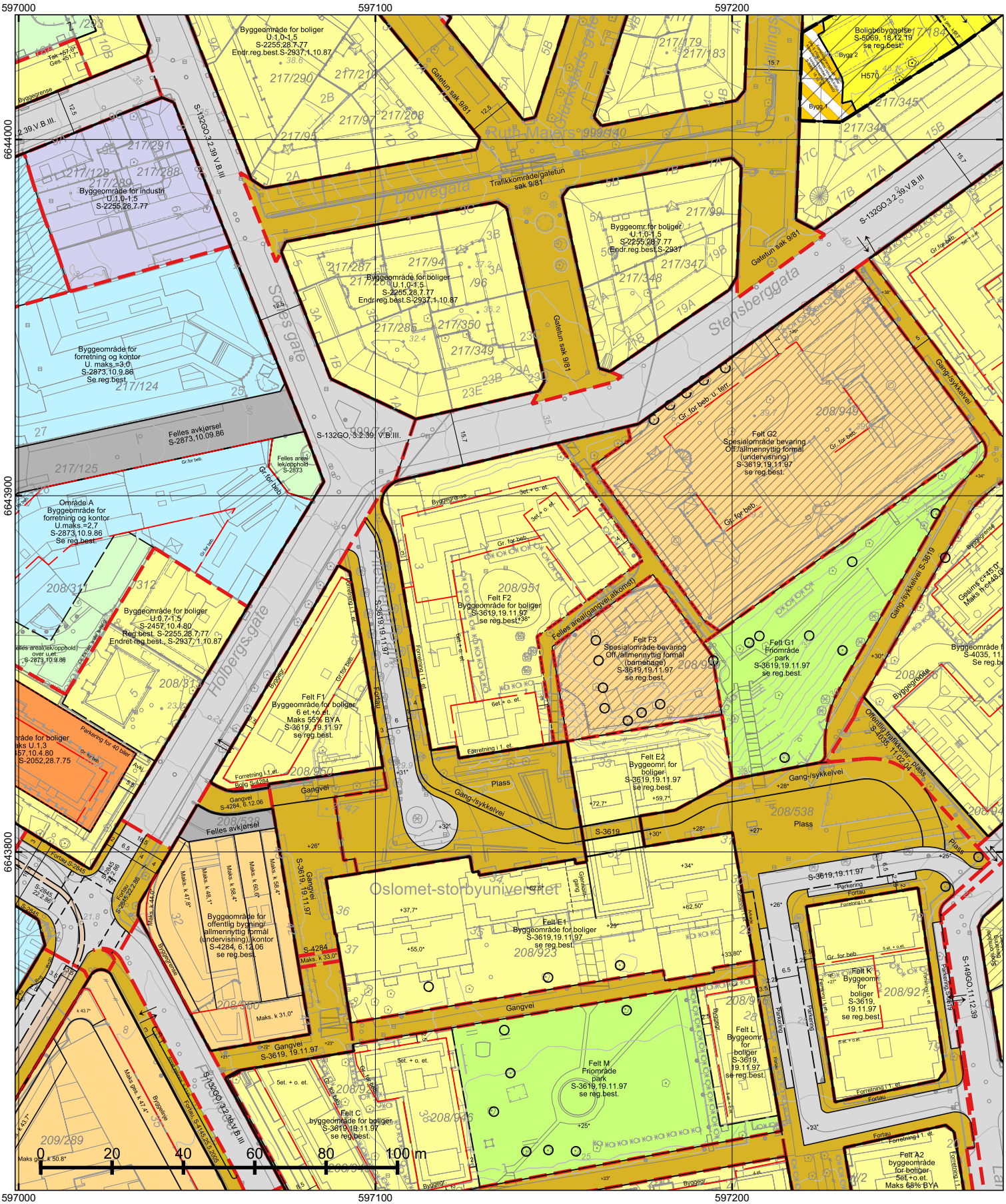
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 24.11.2025 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: 24.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150122/ 86522738
Adresse: Pilestredet Park 2
Gnr/Bnr: 208/951
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles leke areal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

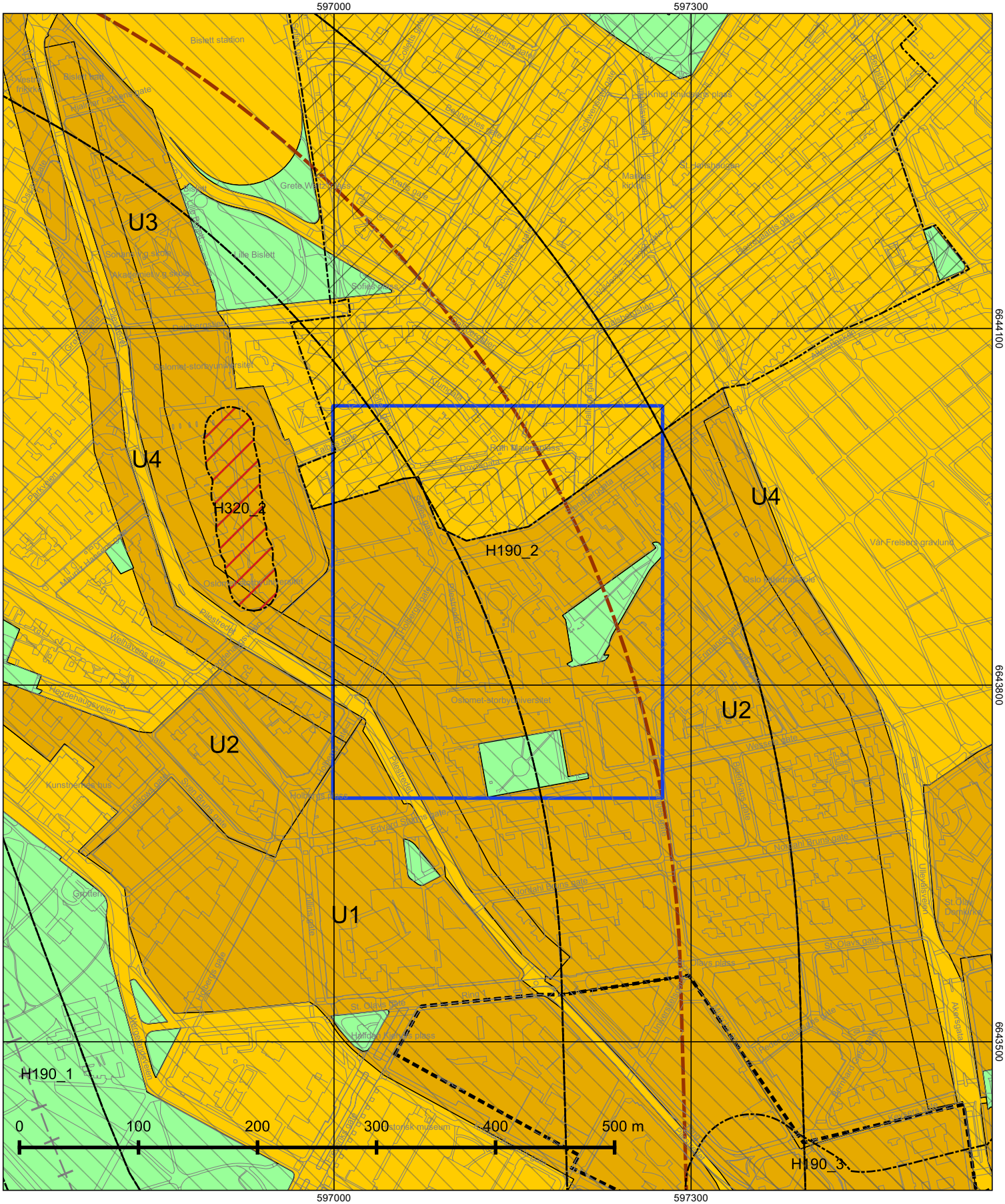
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150122/86522738
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

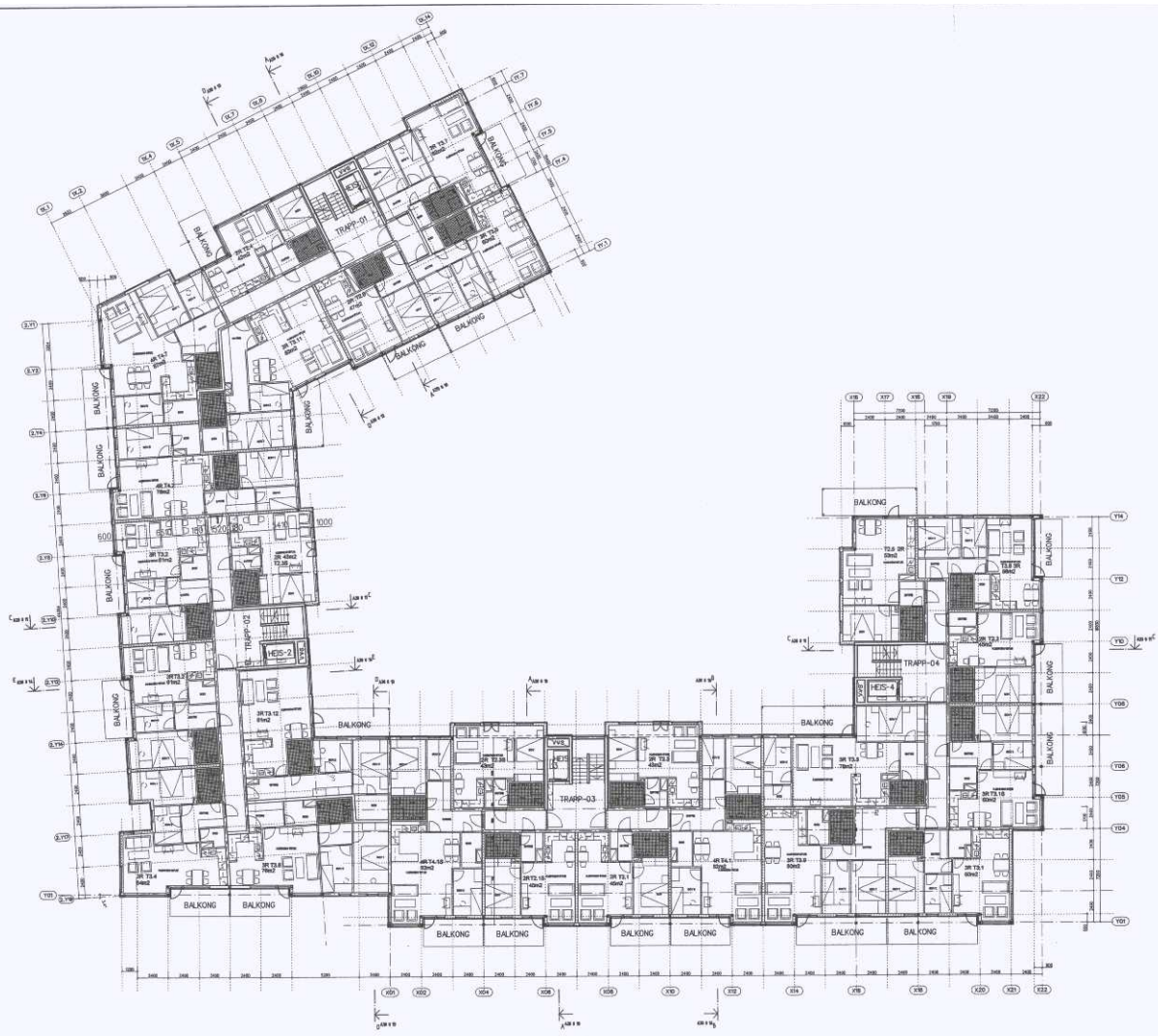
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





5

PLAN 5 OG 6 ETG.

ARK A00 0 05

A2, 1:200
A0, 1:100

RAMMETILLATELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Postboks 69 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 08.12.2017

Deres ref.: Lise Marie Evertsen	Vår ref.: 201705601-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET PARK 1, 2, 3, 4, 5	Eiendom:	208/951/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	
Søker:	LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 69 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Pilestredet park 1, 2, 3, 4, 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for henlagt sak for nybygg-boligblokk, mottatt 05.04.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndteringen er ferdigbehandlet den 09.05.2017 og krever ingen videre oppfølging fra dere.

Sluttdokumentasjon

Vann- og avløpsetaten har den 21.11.2017 bekreftet å ha mottatt sluttdokumentasjon.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2017 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

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 2, 0176 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 951, Snr. 53, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260158

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Synne Berg Farstad

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 941 83 690

E-post: synne.farstad@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.
