PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

PILESTREDET PARK 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

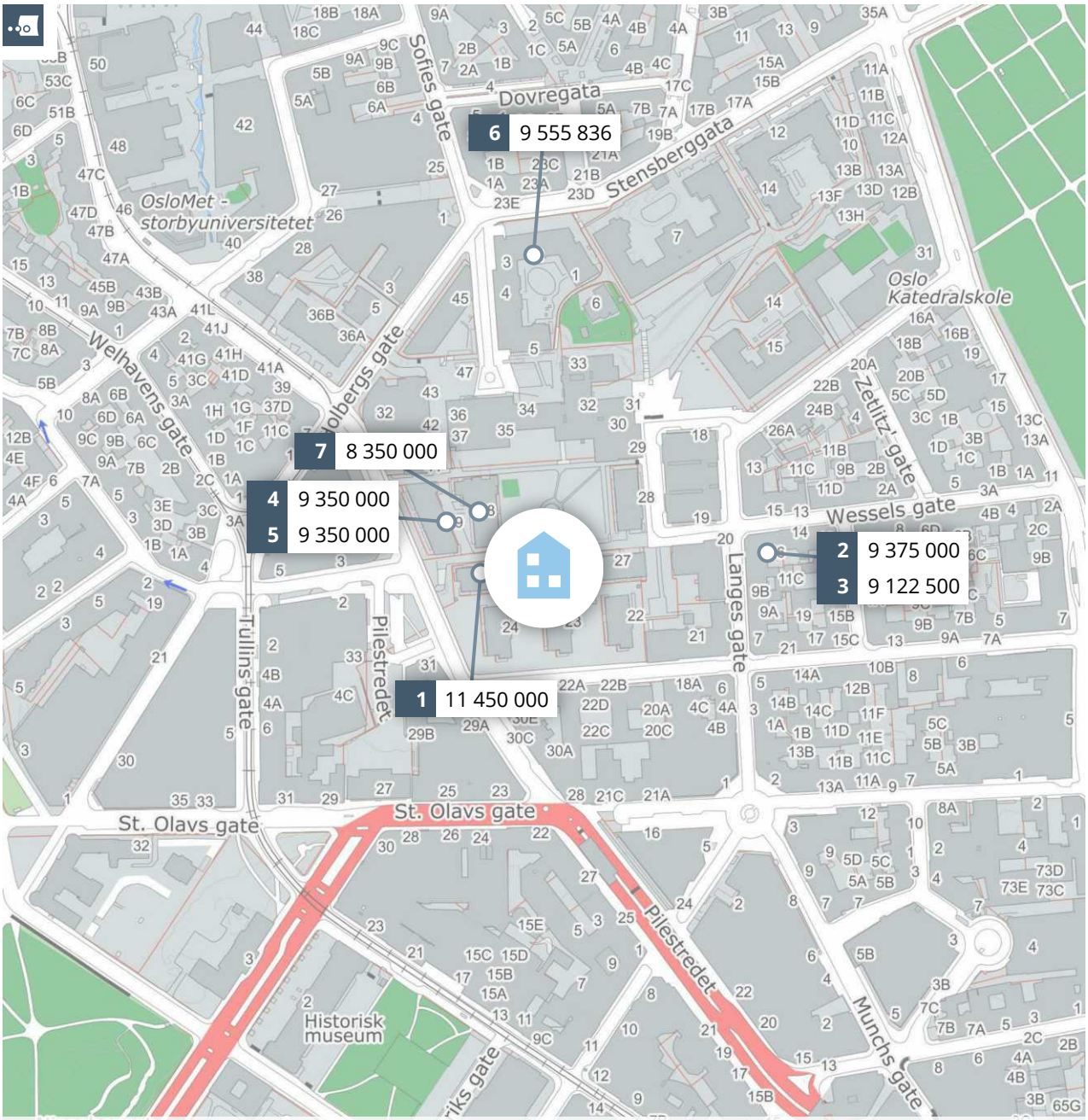
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PILESTREDET PARK 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 15.09.2026

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: Gøran Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Pilestredet park 26, 0176 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 208 BNR 932 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 12

Verdivurdert til

11 450 000

-	11 450 000	120 526
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	7 346
Formue	74 132
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Pilestredet park 25 95 m² 2003 5. etg 2 sov	27.05.2026	11 650 000	**11 450 000**	0	11 450 000	**120 526**
2	Wessels gate 16 76 m² 1997 2. etg 2 sov	09.04.2026	9 500 000	**9 375 000**	0	9 375 000	**123 355**
3	Wessels gate 16 77 m² 1997 4. etg 2 sov	27.01.2026	8 950 000	**9 122 500**	0	9 122 500	**118 474**
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**
5	Pilestredet park 39 76 m² 2005 5. etg 2 sov	16.06.2026	9 500 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**123 026**
6	Pilestredet park 2 80 m² 2005 5. etg 3 sov	15.04.2026	9 490 000	**9 490 000**	65 836	9 555 836	**119 448**
7	Pilestredet park 38 67 m² 2005 3. etg 2 sov	02.09.2026	8 500 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**124 627**

Velkommen til en lys og romslig 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i Pilestredet Park. Leiligheten ligger i 4. etasje og har tre soverom, to bad, heisadkomst, romslige oppholdsarealer og en balkong på ca. 23 m². Her bor du sentralt og tilbaketrukket, med kort vei til butikker, servicetilbud og kollektivtransport.

Kort fortalt:
- Stor sydvestvendt balkong ca. 23 m²
- Garasjeplass
- Attraktiv beliggenhet i Pilestredet Park på St. Hanshaugen
- Heis
- Kort vei til parker, servicetilbud og byens øvrige tilbud

- Nyslipt parkett (2026)
- Nymalte overflater (2026)
- Varmekabler på bad
- Stor solrik felles takterrasse
- Ingen dok.avg.

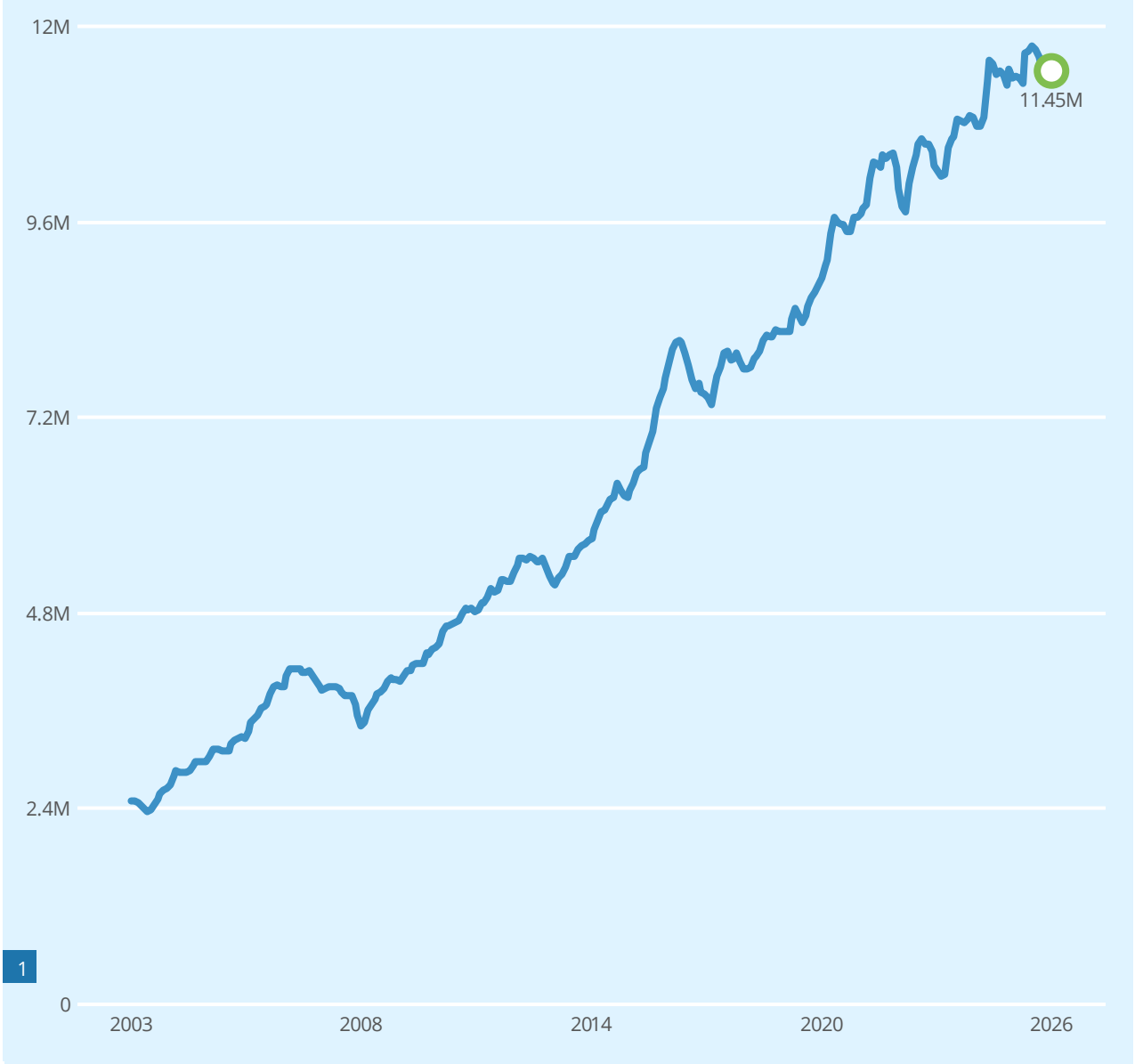
Her bor du skjermet og sentralt, med kort vei til et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

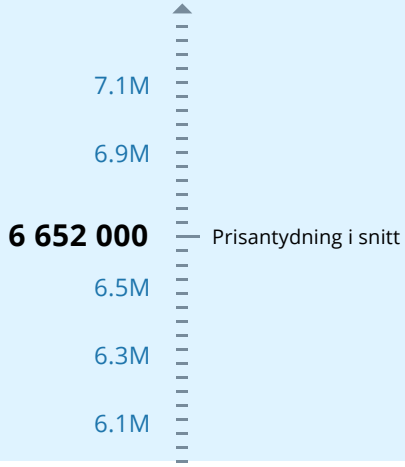
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.04.2011		27.04.2011	-	2 560 000	-	2 560 000	2
05.11.2009		05.11.2009	-	2 355 000	-	2 355 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

3 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

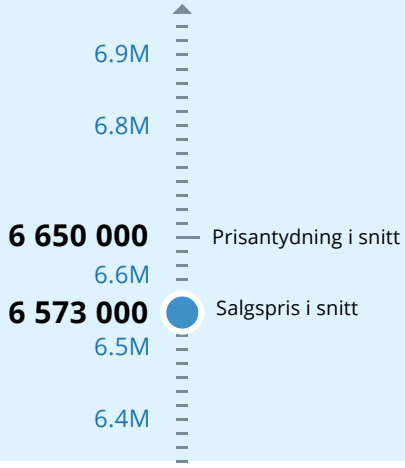
11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

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

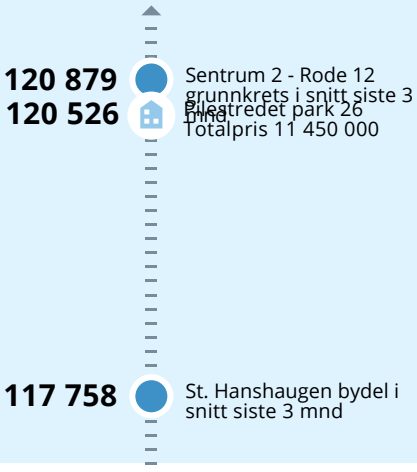
18
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Pilestredet Park 26
0176 Oslo

Referanse: 2026-1525
Matrikkel: 301-208/932/0/0
Befaringsdato: 10.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: 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: 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: Vesentlige avvik.** 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: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

22 bygningsdeler er vurdert. Ett forhold er gitt tilstandsgrad 3, tre er gitt tilstandsgrad 2, og 16 er uten merknad. I tillegg er to forhold ikke undersøkt.

TG 3 • 1 TG 2 • 3 TG 0 / TG 1 • 16

TG 3

Store eller alvorlige avvik
1 forhold

Våtrom · Bad - 4. etasje Side 8

Sluk og tettesjikt/membran

1. Ifølge rapport fra lillestrøm rør, er det motfall på baderommets avløpsledning. De beskriver: "Det har vært foretatt kamerainspeksjon fra sluk, som viser at det mot fall på rør fra 20 cm etter utløp på sluket frem til ca 1,2 meter fra sluk." Sluket tar derfor ikke unna bruksvann og det frarådes derfor å bruke dusj/badekar for å unngå vannskade i omkringliggende konstruksjon. Med tanke på rommets alder, anbefales full renovering av rommet. Kontakt megler for rapport fra Lillestrøm Rør.

Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000 kr

TG 2

Vesentlige avvik
3 forhold

Sluk og tettesjikt/membran · Bad fra soverom - 4. etasje Side 9

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Dette er ikke uvanlig for denne type modulbad.
2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
3. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

Vannledninger Side 11

1. Fordelerskap manglet nøkkel og er ikke besiktiget.

Ventilasjon Side 11

1. Anlegget har en alder som tilsier at over halvparten av forventet brukstid er passert.

IU

Ikke undersøkt
2 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 4. etasje Side 9

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad fra soverom - 4. etasje Side 10

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligbygg oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stålkontruksjon. Flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp. (Taket er ikke besiktiget)

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Felles varmtvann.
Varmekabler i bad.
Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,44 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår. malt i senere tid.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er fra byggeår.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 23 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 meter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Det er utettheter mellom sluk og membran.
Dusj/badekar på dette rommet kan derfor ikke brukes, før forholdet er utbedret. Med tanke på rommets alder, anbefales full renovering av rommet.

Bad - 4. etasje - Overflater

Fliser på gulv og vegg.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 4. etasje TG 3

Sluk og tettesjikt/membran

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 15 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Ifølge rapport fra lillestrøm rør, er det motfall på baderommets avløpsledning.
   De beskriver: "Det har vært foretatt kamerainspeksjon fra sluk, som viser at det mot fall på rør fra 20 cm etter utløp på sluket frem til ca 1,2 meter fra sluk."

   Sluket tar derfor ikke unna bruksvann og det frarådes derfor å bruke dusj/badekar for å unngå vannskade i omkringliggende konstruksjon.
   Med tanke på rommets alder, anbefales full renovering av rommet.

   Kontakt megler for rapport fra Lillestrøm Rør.

   Konsekvens: Utetthet og lekkasje.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Bad fra soverom - 4. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Badet er fra byggeåret.

Bad fra soverom - 4. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad fra soverom - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 15 mm.
Sluket er avgrenset med dusjdører. Vannlekkasje på baderom vil ikke ledes til sluk. Dette vil gi vannskader på tilliggende konstruksjon.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Dette er ikke uvanlig for denne type modulbad.

Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

3. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

   Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad fra soverom - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad fra soverom - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad fra soverom - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

REGISTRERTE AVVIK

1. Fordelerskap manglet nøkkel og er ikke besiktiget.

   Konsekvens: Fordelerskapet behøver tilgjengelighet for å komne kontrollere rørkoblinger og eventuelle lekkasjer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast. Punktet gjelder for leilighetens avløpsrør på kjøkken.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Anlegget har en alder som tilsier at over halvparten av forventet brukstid er passert.

   Konsekvens: Det kan derfor påløpe fremtidige kostnader for service/utbedring av anlegget.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Ukjent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Nei

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei
Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring?	På hele det komplette anlegget.
Samsvarserklæringer for utført arbeid	

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Nei

Begrunnelse

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

TOTALT AREAL

98 m²	95 m²	3 m²	–	23 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2003)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	3 m²	-	**3 m²**	-
4. etasje	95 m²	-	-	**95 m²**	23 m²
Sum Leilighetsbygg	**95 m²**	**3 m²**	**-**	**98 m²**	**23 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
4. etasje	BRA-i: Stue/Kjøkken, Tre soverom, Bad fra soverom, To boder, Bad

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, oppmålt til ca 3 m2.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Pilestredet Park 26, 0176 Oslo**
Matrikkel: **301-208/932/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **201**

Hjemmelshaver: **Olaug Skjelnes**

Kunde: **Unni Skjelnes (for mor)**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **10.09.2026**

Rapportdato: **15.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Erik Wiklund Nordnes
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: en@norskeboligrapporter.no
Tlf: 94177747



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260222
Addresse	Pilestredet park 26		
Postnr.	0176	Sted	OSLO
Selgers navn	Olaug Skjelnes		
Selgers navn	Unni Skjelnes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Unni Skjelnes

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.09.2026

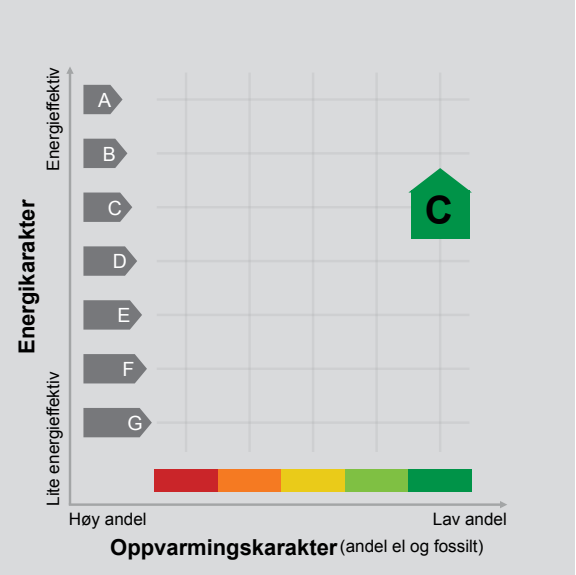
Signert av *Unni Skjelnes*

Initialer selger:
U S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SENTRALPARKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	932
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81740828
Merkenummer	Energiattest-2025-240317
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Pilestredet Park 26	81740828	H0402	0	0	21
Pilestredet Park 26	81740828	H0502	0	0	26

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	39 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	93 m²
Totalt BRA	93 m²
Oppvarmet luftvolum	223 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 061 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	118,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 329 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	118,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 061 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 256 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 806 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 061 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,3 %

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Håkon Andrup
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: haakon.andrup@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260222 . Vår ref.: 0618-1-4004 Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sentralparken Borettslag
Organisasjonsnr:	986070702
Andelseier:	Skjelnes, Petra Olaug
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4004
Adresse:	Pilestredet Park 26, 0176 OSLO
Andelsnummer:	21
Gnr.	208
Bnr.	932

Borettsinnskudd: Kr. 1 124 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6646681.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Borettslaget er tilknyttet fjernvarmenettet. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Garasjer: Mange andelseiere har garasjeplass i Pilestredet Park Garasjesameie (selskap nr 5536). Garasjeleie belastes etter gjeldende satser som kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Megler må sørge for at kjøper blir tinglyst som hjemmelshaver i grunnboka. (ideell 1264/611480 av gnr 508 bnr 8, Oslo). Da OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for garasjesameiet, må det sendes særskilt melding dit vedrørende garasjeplassen til oef@obos.no. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende satser til forretningsfører ved overdragelse av garasjen. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styreleder ansvarer for skilt, og forv.konsulent OBOS for nøkler. IN-Ordning: Borettslaget har individualisert sin fellesgjeld (IN-ordning), med mulighet for ekstra innbetaling 10 dager før forfall 2 ganger i året, ved forfall 30.5 og 30.11.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208203169
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	2 183 306,79
Innfrielsesdato:	30.11.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 875,22,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	367,42	
Lån nr: 9820820316; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820820316; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt		561,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt	561,00	
Felleskostnader	6 946,80	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	714,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	74 132,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208203169
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,- pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Espen Bredeveien Bergdølmo pr. e-post: espen.bergdolmo@obos.no eller telefon: 22 86 75 43.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jan-André Fossby-Andersen, e-post: sentralparken@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)		
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5536
PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

Velkommen til årsmøte i PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. mai kl. 10:00 og lukker 28. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5536

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
De som ikke stemmer digitalt, kan legge stemmeskjemaet i postkassen til garasjesameiet innen torsdag 28. mai kl. 10:00. Denne finner du på venstre side, innenfor garasjeporten.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vaskeplass i garasjen
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at Sven-Robby S. Dierkes fra OBOS Eiendomsforvaltning er møteleder.

Forslag til vedtak

Sven-Robby Syversen Dierkes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jan Førlan og Eyvind Ranvig foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Jan Magnar Førland og Eyvind Ranvig er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5536 - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 221.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 221.000,-

Sak 6

Vaskeplass i garasjen

Forslag fremmet av:
Truls Holst Kopperud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg vil foreslå at det etableres en enkel plass for lettere manuell bilvask på et passende sted i garasjen. For det er ikke alle biler som takler automatiske vaskemaskiner. Det må selvsagt finnes et sluk i gulvet, tilgang til varmt og kaldt vann pluss en kontakt for bruk av egen støvsuger. Jeg håper Styret vil se positivt på forslaget.

Styrets innstilling

Sameiets formål
Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom)

for bebyggelsen over, beliggende innenfor området Pilestredet Park i Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

Momenter/Vurdering
Det er ingen forslag fra forslagsstiller om gjennomføring og drift av tiltaket eller finansiering.

For å etablere en vaskeplass er det en del forhold som må avklares.
Et krav er at den må ha offentlig godkjenning.

Det betyr ut fra styrets vurdering at bl a følgende momenter er aktuelle:
- Utredningskostnader
- Aktuelle brukere
- Alternative vaskeplasser
- Lokalisering og erverv. PPG har ingen parkeringsplasser. Det betyr at noen må akseptere å bytte/selge sine parkeringsplasser. Styret anslår at det er behov for et område tilsvarende minimum 4 parkeringsplasser.
  Markedspris kr 5-600.000/plass, dvs ca 2-2,4 mill kr.
- Vanntilførsel med tilgang til varmt og kaldt vann
- Sluk med avløpsrør til kommunalt rørsystem – må kontrolleres jevnlig
- Dokumentasjon på utslipp og avløp må kunne fremvises til kommunen
- Opplegg for strøm (Kontakt for bruk av egen støvsuger)
- varmtvannsbereder
- avtrekksvifter for å hindre for høy luftfuktighet mv
- Oljeutskiller. Alt vaskevann skal gå via godkjent oljeutskiller.
- Vaskemateriell (Høytrykksspyler oa)
- Forvaltning (Ansvar for drift- og vedlikehold
- Personalansvar
- Sikkerhet – mer aktivitet
- Fordeling av investerings- og driftskostnader – alle andelseiere eller aktuelle brukere?

Konklusjon
Ut fra ovenstående vurderer styret at forslaget både er komplisert og økonomisk for kostbart til å gjennomføres.

Med muligheter til manuell vask i nærområdet og begrenset brukerguppe er styret av den oppfatning at andelseierne ikke skal belastes de anslagsvis store investeringskostnadene, driftskostnadene og ulempene en gjennomføring av dette forslaget vil medføre.

Styret vil derfor ikke anbefale en utredning av tiltaket og går inn for at andelseierne forkaster forslaget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer **mot** forslaget.

Forslag til vedtak
Styret bes utrede mulighetene for en enkel, manuell bilvaskeplass i garasjeanlegget.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmene skal representere:

- Bakkehaven boligsameie
- Hospitalhaven boligsameie
- Medisinen borettslag
- Parkhaven boligsameie
- Parkstredet boligsameie
- Pilehaven boligsameie
- Sentralparken borettslag
- Solhaven boligsameie
- Velhaven boligsameie

Sittende styre:

Styreleder:
Bjørn Myhren (Parkstredet boligsameie) 2025 - 2027
Styremedlemmer:
Jan Magnar Førland (Parkhaven boligsameie) 2024 - 2026
Else Janne Kristiansen (Pilehaven boligsameie) 2024 - 2026
Berit Mildred Mørk (Velhaven boligsameie) 2024 - 2026
Amela Koluder (Solhaven boligsameie) 2024 - 2026
Eyvind Ranvig (Bakkehaven boligsameie) 2025 - 2027
Per Arne Lier Olsen (Hospitalhaven boligsameie) 2025 - 2027
Jan-André Fossby-Andersen (Sentralparken borettslag) 2025 - 2027
Patricia Ann Melsom (Medisinen borettslag) 2025 - 2027

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amela Koluder
  Gjenvalg - Representerer: Solhaven Boligsameie
- Anders Berg
  Ny - Representerer: Parkhaven Boligsameie
- Berit Mildred Mørk
  Gjenvalg - Representerer: Velhaven Boligsameie
- Else Janne Kristiansen
  Gjenvalg - Representerer: Pilehaven Boligsameie

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

- Johan Korsmoe

Ny - Representerer Bakkehaven Boligsameie (trer inn for Eyvind Ranvig sin resterende periode)

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSRAPPORT 2025

Hovedoppgave - styresammensetning
Styret i Pilestredet Park Garasjeanlegg (PPG) har som hovedoppgave å «sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.»
Styret i PPG består av en representant fra hver av styrene i de 9 sameiene/borettslagene (SE/BR) i Pilestredet Park 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38 og 39. De har alle brukerinteresser i garasjen, enten i form av garasjeplasser, tekniske rom med fjernvarmeanlegg, sykkelboder, lagerboder og elektriske installasjoner. Det er tilgang fra samtlige sameier/borettslag (SE/BR) til garasjen.
Det har i 2025 vært avholdt 3 styremøter og et digitalt årsmøte. Ellers utveksles informasjon og løpende drift via telefon og mailutveksling.

Sikkerhet
Sikkerheten kan bare bli optimal med bidrag fra samtlige brukere.
Hver gang garasjeporten eller gangdøra åpnes, utfordres sikkerheten i garasjeanlegget.

Omtalen av hendelser nedenfor er forårsaket av et begrenset antall brukere, men de har konsekvenser for alle brukerne. En uønsket hendelse er en for mye.

Det er meldt om enkelte innbrudd i bodene som disponeres av PP 22-27. Sikkerheten (lås og beslag) er forsterket for ytterligere å vanskeliggjøre tilgangen for eksterne inntrengere.

Det er fortsatt flere som benytter garasjeporten, og ikke gangporten, til inn- og utpassering til fots. Dette medfører ekstra vedlikeholdskostnader. I tillegg er det flere som kjører fort og innpasserer sammen med andre uten å kontrollere om de har tillatelse til å oppholde seg i garasjen. Uønskede personer er normalt kledd og derfor vanskelig å skille fra andre.

Konsekvensene av å slippe inn uønsket personell kan bl a være innbrudd og overnatting i biler og boder.

For å øke sikkerheten ytterligere er lukketiden på garasjeporten ved bruk av fjernkontroll justert og sterkt redusert.

Ved at brukerne er observante og ikke slipper inn uvedkommende vil antall hendelser holdes lavt eller unngås. Styret ber derfor om at andelseiere og leietakere går gjennom garasjeanleggets vedtekter og ordensregler og følger disse.

Fortsatt er det leietakere som ikke bor i Pilestredet Park som urettmessig har utlevert portåpner.
Styret ber om at andelseierne tar disse tilbake.

Vibbo
Dette er sameiets kommunikasjonskanal.

Her finnes vedtekter – ordensregler mv.

Styret anbefaler alle å koble seg på denne kommunikasjonsplattformen. Dersom det er områder man savner informasjon, ber styret om at dette meldes inn til pilestredetparkgarasje@styrerommet.no

Økonomi
PPG har meget god økonomi. Ut fra utviklingen i 2024 vedtok styret fra juli måned å senke felleskostnadene.
PPG fikk et underskudd i regnskapet for 2025 på kr 252,-.
Ut fra dette ønsker ikke styret å endre felleskostnadene.

Videoanlegget
Videoovervåkningsanlegget ble oppgradert i mai/juni 2025.
Dette er helt klart et preventivt hjelpemiddel for å ivareta sikkerheten og dokumentere hendelser slik at PPG kan treffe tiltak for å unngå disse.
Uttak og bruk av opptak skjer imidlertid av personvernhensyn kun på politiets anmodning.

Oversikt over garasjeplasseiere
Vedtektene sier at «sameieandel i Pilestredet Park Garasjeanlegg med rett til parkeringsplass, kan kun overdras til seksjonseiere eller borettshavere i Pilestredet Park nr 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38 og 39.». OBOS har oversikt og kontroll på dette.

Garasjenøkler – fjernkontroller.
Fjernkontroller til leietakere
Styret administrerer salg av garasjenøkler og fjernkontroller.
Dette fungerer bra. Styret gjør oppmerksom på at det kun selger nøkler som gir adgang til garasjedøren og garasjeporten samt fjernkontroller som gir adgang til garasjeporten. Nøkler som også gir adgang til SE/BR bestilles gjennom eget styre i SE/BR.
Leietakere av garasjeplasser som ikke bor i Pilestredet Park 22 tom 28, 38 eller 39 skal ikke ha utlevert portåpner. Erfaringen er at disse som tidligere nevnt i stor grad benytter portåpneren til å åpne porten også når de går ut og inn av garasjen. Dette øker belastningen og serviceutgiftene på porten vesentlig.

Sprinkleranlegg – Boder i garasjeområdet
PPG har avtale med Bravida om vedlikehold og kontroll av sprinkleranlegget og våre 11 brannslanger. Dette kontrolleres årlig. At dette er i orden er en forutsetning for å redusere skadeomfanget ved en eventuell brann.
Enkelte SE/BR har boder i garasjen. Styret ber om at ingen stabler esker og annet løsøre helt oppunder taket. Dette vil hindre sprinkleranlegget å fungere optimalt.

Vask - Ryddighet
Garasjen ble grovvasket i januar 2025, hovedvask i mai 2025.
Styret understreker at det er garasjeplasseier som har det daglige ansvaret for at egen parkeringsplass er ryddig og rengjort.

Sykkelrom
De 2 sykkelrommene med boder til høyre og venstre for garasjeinngangen disponeres av PP 22-27. Det er disse SE/BR som har ansvaret for drift og vedlikehold av disse.

Elbiler
Styret har et utmerket samarbeid med Elektro Nettverk Service AS.
Driften fungerer etter hensikten.Avregningen av forbruk forvaltes av styret. Det er nå 70-80 brukere.

Forsikring
Forsikringen i PPG gjelder faste installasjoner. Kjøretøy og løsøre den enkelte besitter omfattes av egen forsikring. Se Vibbo.

Styret PPG.

Sammendrag – regnskap 2025 og budsjett 2026

Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Regnskap 2025 – hovedtall (resultat)

- Sum driftsinntekter: kr 1 326 575 (budsjett 2025: kr 1 241 000).
- Sum driftskostnader: kr 1 366 535 (budsjett 2025: kr 1 415 000).
- Driftsresultat: kr -39 960 (budsjett 2025: kr -174 000).
- Netto finansposter: kr 39 708 (budsjett 2025: kr 11 000).
- Årsresultat: kr -252 (budsjett 2025: kr -163 000). Resultatet foreslås overført til opptjent egenkapital.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene ble kr 85 575 høyere enn budsjettert (kr 1 326 575 mot kr 1 241 000). Dette skyldes særlig høyere inntekter fra ladeanlegget (kr 335 471, ikke budsjettert) og noe lavere «andre inntekter» enn forutsatt.

Driftskostnadene ble kr 48 465 lavere enn budsjettert (kr 1 366 535 mot kr 1 415 000). Lavere kostnader knytter seg blant annet til energi/fyring og drift og vedlikehold, mens enkelte poster (bl.a. personalkostnader og andre driftskostnader) ble høyere enn budsjett.
Personalkostnader består blant annet av honorering av utregning strømforbruk elbil, i henhold til årsmøtevedtaket i 2018.
Netto finansposter ble kr 39 708, som er kr 28 708 høyere enn budsjettert (kr 11 000). Dette skyldes i hovedsak høyere renteinntekter fra bankinnskudd.

Resultat
Årets resultat er et tilnærmet nullresultat (kr -252) og foreslås ført mot opptjent egenkapital. Eventuelle avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke hensyntatt i resultatet.

Arbeidskapital
Finansiell stilling per 31.12.2025: Sum eiendeler kr 1 849 090, opptjent egenkapital kr 1 380 579 og kortsiktig gjeld kr 465 011. Bankinnskudd (driftskonto og sparekonto) utgjorde samlet kr 1 432 045.
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr 1 377 440 per 31.12.2025 (omløpsmidler kr 1 842 451 og kortsiktig gjeld kr 465 011). Dette indikerer god likviditet ved årsskiftet.

Budsjett 2026 – hovedtrekk

Budsjettet for 2026 legger til grunn samlede driftsinntekter på kr 1 641 000 og driftskostnader på kr 1 629 660, som gir et budsjettert driftsresultat på kr 11 340. Med netto finansinntekter på kr 20 000 er årsresultatet budsjettert til kr 31 340.

Sammenlignet med budsjett 2025 innebærer budsjett 2026 høyere inntekter. Dette skyldes at det for 2025 ikke ble budsjettert med ladeinntekter elbil, noe man har gjort i budsjettet for 2026. På kostnadssiden er det lagt opp til økning særlig innen drift og vedlikehold (kr 319 590), konsulenthonorar (kr 81 000) og styrehonorar (kr 221 100).

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. For 2026 er felleskostnadene uendret.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: EK2V1-S4PWM-5CF51-VGOU4-AP780-ME33W

PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG
ORG.NR. 987006218, KLIENTNR. 5536

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	969 768	1 137 966	991 000	991 000
Garasjer - utleie		21 336	0	0	0
Ladeinntekter elbil		335 471	195 874	0	400 000
Andre inntekter		0	30 371	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 326 575**	**1 364 211**	**1 241 000**	**1 641 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-58 161	-63 978	-44 000	-61 000
Styrehonorar	4	-214 000	-186 000	-199 000	-221 100
Avskrivninger	11	-19 913	-19 913	0	0
Revisjonshonorar	5	-16 244	-10 102	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-127 493	-121 668	-128 000	-130 300
Konsulenthonorar		-29 934	-44 812	-60 000	-81 000
Drift og vedlikehold	6	-200 367	-339 329	-188 000	-319 590
Forsikringer		-94 095	-80 763	-98 000	-105 000
Ladekostnader EL-bil		-194 408	-147 514	-150 000	-200 000
Energi/fyring	7	-143 345	-216 627	-300 000	-300 000
Andre driftskostnader	8	-268 577	-222 679	-234 000	-197 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 366 535**	**-1 453 384**	**-1 415 000**	**-1 629 660**
DRIFTSRESULTAT		**-39 960**	**-89 173**	**-174 000**	**11 340**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	40 113	35 277	11 000	20 000
Finanskostnader	10	-406	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**39 708**	**35 277**	**11 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**-252**	**-53 896**	**-163 000**	**31 340**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-252	-53 896		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	6 639	26 551
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 639**	**26 551**
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger	12	14 000	26 600
Restanser felleskostnader/kundefordringer		984	10 805
Andre kortsiktige fordringer	13	395 422	451 225
Driftskonto OBOS-banken		580 912	450 947
Skattetrekkskonto OBOS-banken		61	2 024
Sparekonto OBOS-banken		851 072	822 388
SUM OMLØPSMIDLER		**1 842 451**	**1 763 989**
SUM EIENDELER		**1 849 090**	**1 790 541**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 380 579	1 380 831
SUM EGENKAPITAL		**1 380 579**	**1 380 831**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	14	3 500	3 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 500**	**3 500**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		125 083	23 289
Leverandørgjeld		339 743	250 052
Skyldige offentlige avgifter	15	184	3 123
Energiavregning		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	129 745
SUM KORTSIKTIG GJELD		**465 011**	**406 209**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 849 090**	**1 790 541**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2026
Styret i Pilestredet Park Garasjeanlegg

Bjørn Myhren /s/

Jan Magnar Førland /s/
Eyvind Ranvig /s/
Per Arne Lier Olsen /s/
Amela Koluder /s/
Berit Mildred Mørk /s/
Jan-André Fossby-Andersen /s/
Else Janne Kristiansen /s/
Patricia Ann Melsom /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasje	439 104
Teknisk rom	530 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**969 768**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse (Elbil avregning)	-23 254
Fri bil, tlf etc.	-1 275
Arbeidsgiveravgift	-33 633
SUM PERSONALKOSTNADER	**-58 161**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-214 000
SUM STYREHONORAR	**-214 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 244
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 244**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 063
Drift/vedlikehold VVS	-103 105
Drift/vedlikehold elektro	-5 842
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 997
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-72 360
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-200 367**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-120 419
Fjernvarme	-22 926
SUM ENERGI / FYRING	**-143 345**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-254 740
Andre driftskostnader	-1 508
Kontor- og datarekvisita	-1 151
Trykksaker	-1 240
Andre kontorkostnader	-58
Porto	-520
Bilgodtgjørelse	-3 042
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-861
Bankgebyr	-5 448
Øreavrunding	8
Tap på fordringer	-18
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-268 577**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	8 972
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 132
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 684
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	15
Andre renteinntekter	310
SUM FINANSINNTEKTER	**40 113**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-406
SUM FINANSKOSTNADER	**-406**

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera		
Tilgang 2021	99 550	
Avskrevet tidligere	-72 998	
Avskrevet i år	-19 913	
		6 639
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 639**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-19 913**

NOTE: 12
BEHOLDNING PORTÅPNERE

Saldo 01.01 - 38 stk	26 600
Solgt i år, 18 stk	-12 600
SUM BEHOLDNING PORTÅPNERE	**14 000**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utfakturert for lading 2. halvår 2025	113 221
Utfakturert for strøm 2. halvår 2025	114 400
Utfakturert for fernvarme desember 2025	167 801
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**395 422**

NOTE 14
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-3 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-3 500**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-61
Skyldig arbeidsgiveravgift	-123
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-184**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.05.26
Selskapsnummer: 5536 **Selskapsnavn:** PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sven-Robby Syversen Dierkes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jan Magnar Førland og Eyvind Ranvig er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 221.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vaskeplass i garasjen

Styret bes utrede mulighetene for en enkel, manuell bilvaskeplass i garasjeanlegget.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Amela Koluder

☐ Anders Berg

☐ Berit Mildred Mørk

☐ Else Janne Kristiansen

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Johan Korsmoe

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5536
PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

Velkommen til årsmøte i PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mai kl. 10:00 og lukker 28. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5536

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

De som ikke stemmer digitalt, kan legge stemmeskjemaet i postkassen til garasjesameiet innen torsdag 28. mai kl. 10:00. Denne finner du på venstre side, innenfor garasjeporten.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vaskeplass i garasjen
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at Sven-Robby S. Dierkes fra OBOS Eiendomsforvaltning er møteleder.

Forslag til vedtak

Sven-Robby Syversen Dierkes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jan Førlan og Eyvind Ranvig foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Jan Magnar Førland og Eyvind Ranvig er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5536 - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 221.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 221.000,-

Sak 6

Vaskeplass i garasjen

Forslag fremmet av:
Truls Holst Kopperud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg vil foreslå at det etableres en enkel plass for lettere manuell bilvask på et passende sted i garasjen. For det er ikke alle biler som takler automatiske vaskemaskiner. Det må selvsagt finnes et sluk i gulvet, tilgang til varmt og kaldt vann pluss en kontakt for bruk av egen støvsuger. Jeg håper Styret vil se positivt på forslaget.

Styrets innstilling

Sameiets formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom)

for bebyggelsen over, beliggende innenfor området Pilestredet Park i Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

Momenter/Vurdering
Det er ingen forslag fra forslagsstiller om gjennomføring og drift av tiltaket eller finansiering.

For å etablere en vaskeplass er det en del forhold som må avklares.
Et krav er at den må ha offentlig godkjenning.

Det betyr ut fra styrets vurdering at bl a følgende momenter er aktuelle:
- Utredningskostnader
- Aktuelle brukere
- Alternative vaskeplasser
- Lokalisering og erverv. PPG har ingen parkeringsplasser. Det betyr at noen må akseptere å bytte/selge sine parkeringsplasser. Styret anslår at det er behov for et område tilsvarende minimum 4 parkeringsplasser.
  Markedspris kr 5-600.000/plass, dvs ca 2-2,4 mill kr.
- Vanntilførsel med tilgang til varmt og kaldt vann
- Sluk med avløpsrør til kommunalt rørsystem – må kontrolleres jevnlig
- Dokumentasjon på utslipp og avløp må kunne fremvises til kommunen
- Opplegg for strøm (Kontakt for bruk av egen støvsuger)
- varmtvannsbereder
- avtrekksvifter for å hindre for høy luftfuktighet mv
- Oljeutskiller. Alt vaskevann skal gå via godkjent oljeutskiller.
- Vaskemateriell (Høytrykksspyler oa)
- Forvaltning (Ansvar for drift- og vedlikehold
- Personalansvar
- Sikkerhet – mer aktivitet
- Fordeling av investerings- og driftskostnader – alle andelseiere eller aktuelle brukere?

Konklusjon
Ut fra ovenstående vurderer styret at forslaget både er komplisert og økonomisk for kostbart til å gjennomføres.

Med muligheter til manuell vask i nærområdet og begrenset brukerguppe er styret av den oppfatning at andelseierne ikke skal belastes de anslagsvis store investeringskostnadene, driftskostnadene og ulempene en gjennomføring av dette forslaget vil medføre.

Styret vil derfor ikke anbefale en utredning av tiltaket og går inn for at andelseierne forkaster forslaget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer **mot** forslaget.

Forslag til vedtak
Styret bes utrede mulighetene for en enkel, manuell bilvaskeplass i garasjeanlegget.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmene skal representere:

- Bakkehaven boligsameie
- Hospitalhaven boligsameie
- Medisinen borettslag
- Parkhaven boligsameie
- Parkstredet boligsameie
- Pilehaven boligsameie
- Sentralparken borettslag
- Solhaven boligsameie
- Velhaven boligsameie

Sittende styre:

Styreleder:
Bjørn Myhren (Parkstredet boligsameie) 2025 - 2027
Styremedlemmer:
Jan Magnar Førland (Parkhaven boligsameie) 2024 - 2026
Else Janne Kristiansen (Pilehaven boligsameie) 2024 - 2026
Berit Mildred Mørk (Velhaven boligsameie) 2024 - 2026
Amela Koluder (Solhaven boligsameie) 2024 - 2026
Eyvind Ranvig (Bakkehaven boligsameie) 2025 - 2027
Per Arne Lier Olsen (Hospitalhaven boligsameie) 2025 - 2027
Jan-André Fossby-Andersen (Sentralparken borettslag) 2025 - 2027
Patricia Ann Melsom (Medisinen borettslag) 2025 - 2027

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amela Koluder
  Gjenvalg - Representerer: Solhaven Boligsameie
- Anders Berg
  Ny - Representerer: Parkhaven Boligsameie
- Berit Mildred Mørk
  Gjenvalg - Representerer: Velhaven Boligsameie
- Else Janne Kristiansen
  Gjenvalg - Representerer: Pilehaven Boligsameie

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

- Johan Korsmoe

Ny - Representerer Bakkehaven Boligsameie (trer inn for Eyvind Ranvig sin resterende periode)

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSRAPPORT 2025

Hovedoppgave - styresammensetning

Styret i Pilestredet Park Garasjeanlegg (PPG) har som hovedoppgave å «sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.»

Styret i PPG består av en representant fra hver av styrene i de 9 sameiene/borettslagene (SE/BR) i Pilestredet Park 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38 og 39. De har alle brukerinteresser i garasjen, enten i form av garasjeplasser, tekniske rom med fjernvarmeanlegg, sykkelboder, lagerboder og elektriske installasjoner. Det er tilgang fra samtlige sameier/borettslag (SE/BR) til garasjen.

Det har i 2025 vært avholdt 3 styremøter og et digitalt årsmøte. Ellers utveksles informasjon og løpende drift via telefon og mailutveksling.

Sikkerhet

Sikkerheten kan bare bli optimal med bidrag fra samtlige brukere.

Hver gang garasjeporten eller gangdøra åpnes, utfordres sikkerheten i garasjeanlegget.

Omtalen av hendelser nedenfor er forårsaket av et begrenset antall brukere, men de har konsekvenser for alle brukerne. En uønsket hendelse er en for mye.

Det er meldt om enkelte innbrudd i bodene som disponeres av PP 22-27. Sikkerheten (lås og beslag) er forsterket for ytterligere å vanskeliggjøre tilgangen for eksterne inntrengere.

Det er fortsatt flere som benytter garasjeporten, og ikke gangporten, til inn- og utpassering til fots. Dette medfører ekstra vedlikeholdskostnader. I tillegg er det flere som kjører fort og innpasserer sammen med andre uten å kontrollere om de har tillatelse til å oppholde seg i garasjen. Uønskede personer er normalt kledd og derfor vanskelig å skille fra andre.

Konsekvensene av å slippe inn uønsket personell kan bl a være innbrudd og overnatting i biler og boder.

For å øke sikkerheten ytterligere er lukketiden på garasjeporten ved bruk av fjernkontroll justert og sterkt redusert.

Ved at brukerne er observante og ikke slipper inn uvedkommende vil antall hendelser holdes lavt eller unngås. Styret ber derfor om at andelseiere og leietakere går gjennom garasjeanleggets vedtekter og ordensregler og følger disse.

Fortsatt er det leietakere som ikke bor i Pilestredet Park som urettmessig har utlevert portåpner.
Styret ber om at andelseierne tar disse tilbake.

Vibbo

Dette er sameiets kommunikasjonskanal.

Her finnes vedtekter – ordensregler mv.

Styret anbefaler alle å koble seg på denne kommunikasjonsplattformen. Dersom det er områder man savner informasjon, ber styret om at dette meldes inn til pilestredetparkgarasje@styrerommet.no

Økonomi

PPG har meget god økonomi. Ut fra utviklingen i 2024 vedtok styret fra juli måned å senke felleskostnadene.
PPG fikk et underskudd i regnskapet for 2025 på kr 252,-.
Ut fra dette ønsker ikke styret å endre felleskostnadene.

Videoanlegget
Videoovervåkningsanlegget ble oppgradert i mai/juni 2025.
Dette er helt klart et preventivt hjelpemiddel for å ivareta sikkerheten og dokumentere hendelser slik at PPG kan treffe tiltak for å unngå disse.
Uttak og bruk av opptak skjer imidlertid av personvernhensyn kun på politiets anmodning.

Oversikt over garasjeplasseiere
Vedtektene sier at «sameieandel i Pilestredet Park Garasjeanlegg med rett til parkeringsplass, kan kun overdras til seksjonseiere eller borettshavere i Pilestredet Park nr 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38 og 39.». OBOS har oversikt og kontroll på dette.

Garasjenøkler – fjernkontroller.
Fjernkontroller til leietakere
Styret administrerer salg av garasjenøkler og fjernkontroller.
Dette fungerer bra. Styret gjør oppmerksom på at det kun selger nøkler som gir adgang til garasjedøren og garasjeporten samt fjernkontroller som gir adgang til garasjeporten. Nøkler som også gir adgang til SE/BR bestilles gjennom eget styre i SE/BR.
Leietakere av garasjeplasser som ikke bor i Pilestredet Park 22 tom 28, 38 eller 39 skal ikke ha utlevert portåpner. Erfaringen er at disse som tidligere nevnt i stor grad benytter portåpneren til å åpne porten også når de går ut og inn av garasjen. Dette øker belastningen og serviceutgiftene på porten vesentlig.

Sprinkleranlegg – Boder i garasjeområdet
PPG har avtale med Bravida om vedlikehold og kontroll av sprinkleranlegget og våre 11 brannslanger. Dette kontrolleres årlig. At dette er i orden er en forutsetning for å redusere skadeomfanget ved en eventuell brann.
Enkelte SE/BR har boder i garasjen. Styret ber om at ingen stabler esker og annet løsøre helt oppunder taket. Dette vil hindre sprinkleranlegget å fungere optimalt.

Vask - Ryddighet
Garasjen ble grovvasket i januar 2025, hovedvask i mai 2025.
Styret understreker at det er garasjeplasseier som har det daglige ansvaret for at egen parkeringsplass er ryddig og rengjort.

Sykkelrom
De 2 sykkelrommene med boder til høyre og venstre for garasjeinngangen disponeres av PP 22-27. Det er disse SE/BR som har ansvaret for drift og vedlikehold av disse.

Elbiler
Styret har et utmerket samarbeid med Elektro Nettverk Service AS.
Driften fungerer etter hensikten.Avregningen av forbruk forvaltes av styret. Det er nå 70-80 brukere.

Forsikring
Forsikringen i PPG gjelder faste installasjoner. Kjøretøy og løsøre den enkelte besitter omfattes av egen forsikring. Se Vibbo.

Styret PPG.

Sammendrag – regnskap 2025 og budsjett 2026

Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Regnskap 2025 – hovedtall (resultat)

- Sum driftsinntekter: kr 1 326 575 (budsjett 2025: kr 1 241 000).
- Sum driftskostnader: kr 1 366 535 (budsjett 2025: kr 1 415 000).
- Driftsresultat: kr -39 960 (budsjett 2025: kr -174 000).
- Netto finansposter: kr 39 708 (budsjett 2025: kr 11 000).
- Årsresultat: kr -252 (budsjett 2025: kr -163 000). Resultatet foreslås overført til opptjent egenkapital.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene ble kr 85 575 høyere enn budsjettert (kr 1 326 575 mot kr 1 241 000). Dette skyldes særlig høyere inntekter fra ladeanlegget (kr 335 471, ikke budsjettert) og noe lavere «andre inntekter» enn forutsatt.

Driftskostnadene ble kr 48 465 lavere enn budsjettert (kr 1 366 535 mot kr 1 415 000). Lavere kostnader knytter seg blant annet til energi/fyring og drift og vedlikehold, mens enkelte poster (bl.a. personalkostnader og andre driftskostnader) ble høyere enn budsjett.
Personalkostnader består blant annet av honorering av utregning strømforbruk elbil, i henhold til årsmøtevedtaket i 2018.
Netto finansposter ble kr 39 708, som er kr 28 708 høyere enn budsjettert (kr 11 000). Dette skyldes i hovedsak høyere renteinntekter fra bankinnskudd.

Resultat
Årets resultat er et tilnærmet nullresultat (kr -252) og foreslås ført mot opptjent egenkapital. Eventuelle avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke hensyntatt i resultatet.

Arbeidskapital
Finansiell stilling per 31.12.2025: Sum eiendeler kr 1 849 090, opptjent egenkapital kr 1 380 579 og kortsiktig gjeld kr 465 011. Bankinnskudd (driftskonto og sparekonto) utgjorde samlet kr 1 432 045.
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr 1 377 440 per 31.12.2025 (omløpsmidler kr 1 842 451 og kortsiktig gjeld kr 465 011). Dette indikerer god likviditet ved årsskiftet.

Budsjett 2026 – hovedtrekk

Budsjettet for 2026 legger til grunn samlede driftsinntekter på kr 1 641 000 og driftskostnader på kr 1 629 660, som gir et budsjettert driftsresultat på kr 11 340. Med netto finansinntekter på kr 20 000 er årsresultatet budsjettert til kr 31 340.

Sammenlignet med budsjett 2025 innebærer budsjett 2026 høyere inntekter. Dette skyldes at det for 2025 ikke ble budsjettert med ladeinntekter elbil, noe man har gjort i budsjettet for 2026. På kostnadssiden er det lagt opp til økning særlig innen drift og vedlikehold (kr 319 590), konsulenthonorar (kr 81 000) og styrehonorar (kr 221 100).

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. For 2026 er felleskostnadene uendret.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: EK2V1-S4PWM-5CF51-VGOU4-AP780-ME33W

PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG
ORG.NR. 987006218, KLIENTNR. 5536

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	969 768	1 137 966	991 000	991 000
Garasjer - utleie		21 336	0	0	0
Ladeinntekter elbil		335 471	195 874	0	400 000
Andre inntekter		0	30 371	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 326 575**	**1 364 211**	**1 241 000**	**1 641 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-58 161	-63 978	-44 000	-61 000
Styrehonorar	4	-214 000	-186 000	-199 000	-221 100
Avskrivninger	11	-19 913	-19 913	0	0
Revisjonshonorar	5	-16 244	-10 102	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-127 493	-121 668	-128 000	-130 300
Konsulenthonorar		-29 934	-44 812	-60 000	-81 000
Drift og vedlikehold	6	-200 367	-339 329	-188 000	-319 590
Forsikringer		-94 095	-80 763	-98 000	-105 000
Ladekostnader EL-bil		-194 408	-147 514	-150 000	-200 000
Energi/fyring	7	-143 345	-216 627	-300 000	-300 000
Andre driftskostnader	8	-268 577	-222 679	-234 000	-197 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 366 535**	**-1 453 384**	**-1 415 000**	**-1 629 660**
DRIFTSRESULTAT		**-39 960**	**-89 173**	**-174 000**	**11 340**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	40 113	35 277	11 000	20 000
Finanskostnader	10	-406	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**39 708**	**35 277**	**11 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**-252**	**-53 896**	**-163 000**	**31 340**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-252	-53 896		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	6 639	26 551
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 639**	**26 551**
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger	12	14 000	26 600
Restanser felleskostnader/kundefordringer		984	10 805
Andre kortsiktige fordringer	13	395 422	451 225
Driftskonto OBOS-banken		580 912	450 947
Skattetrekkskonto OBOS-banken		61	2 024
Sparekonto OBOS-banken		851 072	822 388
SUM OMLØPSMIDLER		**1 842 451**	**1 763 989**
SUM EIENDELER		**1 849 090**	**1 790 541**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 380 579	1 380 831
SUM EGENKAPITAL		**1 380 579**	**1 380 831**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	14	3 500	3 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 500**	**3 500**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		125 083	23 289
Leverandørgjeld		339 743	250 052
Skyldige offentlige avgifter	15	184	3 123
Energiavregning		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	129 745
SUM KORTSIKTIG GJELD		**465 011**	**406 209**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 849 090**	**1 790 541**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2026
Styret i Pilestredet Park Garasjeanlegg

Bjørn Myhren /s/

Jan Magnar Førland /s/
Eyvind Ranvig /s/
Per Arne Lier Olsen /s/
Amela Koluder /s/
Berit Mildred Mørk /s/
Jan-André Fossby-Andersen /s/
Else Janne Kristiansen /s/
Patricia Ann Melsom /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasje	439 104
Teknisk rom	530 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**969 768**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse (Elbil avregning)	-23 254
Fri bil, tlf etc.	-1 275
Arbeidsgiveravgift	-33 633
SUM PERSONALKOSTNADER	**-58 161**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-214 000
SUM STYREHONORAR	**-214 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 244
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 244**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 063
Drift/vedlikehold VVS	-103 105
Drift/vedlikehold elektro	-5 842
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 997
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-72 360
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-200 367**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-120 419
Fjernvarme	-22 926
SUM ENERGI / FYRING	**-143 345**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-254 740
Andre driftskostnader	-1 508
Kontor- og datarekvisita	-1 151
Trykksaker	-1 240
Andre kontorkostnader	-58
Porto	-520
Bilgodtgjørelse	-3 042
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-861
Bankgebyr	-5 448
Øreavrunding	8
Tap på fordringer	-18
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-268 577**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	8 972
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 132
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 684
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	15
Andre renteinntekter	310
SUM FINANSINNTEKTER	**40 113**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-406
SUM FINANSKOSTNADER	**-406**

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera		
Tilgang 2021	99 550	
Avskrevet tidligere	-72 998	
Avskrevet i år	-19 913	
		6 639
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 639**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-19 913**

NOTE: 12
BEHOLDNING PORTÅPNERE

Saldo 01.01 - 38 stk	26 600
Solgt i år, 18 stk	-12 600
SUM BEHOLDNING PORTÅPNERE	**14 000**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utfakturert for lading 2. halvår 2025	113 221
Utfakturert for strøm 2. halvår 2025	114 400
Utfakturert for fernvarme desember 2025	167 801
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**395 422**

NOTE 14
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-3 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-3 500**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-61
Skyldig arbeidsgiveravgift	-123
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-184**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.05.26
Selskapsnummer: 5536 **Selskapsnavn:** PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sven-Robby Syversen Dierkes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jan Magnar Førland og Eyvind Ranvig er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 221.000,-

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Vaskeplass i garasjen

Styret bes utrede mulighetene for en enkel, manuell bilvaskeplass i garasjeanlegget.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Amela Koluder
- [ ] Anders Berg
- [ ] Berit Mildred Mørk
- [ ] Else Janne Kristiansen

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- [ ] Johan Korsmoe

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 618
SENTRALPARKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SENTRALPARKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/618

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SENTRALPARKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan-André Fossby-Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rune Skretting er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Styret har ikke mottatt noen saker fra andelseierne som skal behandles på generalforsamlingen

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0618 Sentralparken Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2025 Usignert.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne Margrethe Taucher

  Valgkomiteen innstiller vedkommende som styremedlem for å spre styrearbeidet på flere boenheter i borettslaget
- Oskar Dahle

  Styret innstiller og ønsker Oskar Dahle som styremedlem for to nye år.
  Styret anser det hensiktsmessig og bra for driften av Borettslaget at det er kontinuitet blant styrets medlemmer, slik at de blir kjent med driften av Borettslaget og kan bidra til felles beste for andelseierne i Borettslaget.
  Oskar, som var varamedlem da han ble valgt som styremedlem i 2024, har gjort en god innsats i styret og for Borettslaget
  Styret ønsker er derfor at Oskar Dahle velges som styremedlem for to nye år.

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

- Anne Margrete Taucher
- Cecilie Enerhaug Tveit Hansen
- Øystein Rånes

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Jan-André Fossby-Andersen

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

- Christian Mæland

Styrets årsrapport

Styret årsrapport 2026

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter fra sist generalforsamling.
Styrets medlemmer kommuniserer også på e-post og telefon for nødvendig oppfølging av styresaker.

Styret bruker Styreportalen til OBOS for å dokumentere alle styremøter.

Felles dokumenter legges i Styreportalen. Kommunikasjon og dokumenter er også tilgjengelig på styrets e-post adresse i Styreportalen.

Styret diskuterer i hvert møte og beslutter hvilke saker styret kan jobbe med, hvilke saker som skal prioriteres og hva som skal besluttes.

Kommunikasjon med andelseiere/beboere har foregått ved
E-post: sentralparken@styrerommet.no
Vibbo: Sentralparken Borettslag
Telefon/SMS til styremedlemmer

Vedlikeholdssaker i styreperioden

HMS har hatt fokus.
Gjennomført årlig kontroll av brannalarmanlegg og nødlysanlegg.

Varmestyring i enkelte leiligheter.
Noen andelseier har opplevd at radiatorene og fjernvarmen i leiligheten ikke kunne justeres, samt at radiatorer ikke ga noen varme. Styringspanel og styringsenheter for oppvaring av rom i leiligheter har blitt skiftet. Dersom andelseier opplever problemer med oppvaring av boligen, bør de ta kontakt med styret.

Vedlikehold/kontroll og service av heis blir utført av Orona.

Godt samarbeid med vaktmester - Avtale med COOR.

Styret kjøpte inn sofagruppe, bord og stoler og en grill til takterrassen for felles bruk i 2025, for å utvide mulighetene til bruk av takterrassen.

Deltakelse eller samarbeid med andre aktører

PPU – Pilestredet Park Utomhus
PPU er ansvarlig for vedlikehold av uteområdene på B-feltet og L feltet. Sentralparken Borettslag er medlem av PPU Styret har deltagende medlem i PPU. Generelt er det en del styrearbeid som er relatert til PPU og bygningstekniske felles løsninger/bruk som Borettslaget er med på/deler sammen med andre boligselskaper som er med i PPU.

PPG – Pilestredet Park Garasjesameie

PPG står for driften av garasjeanlegget. Borettslaget er medlem av PPG, Styret har deltakende medlem i PPG.

PPØ – Pilestredet Park Økodrift
PPØs formål skal være å drive og forvalte sameieeiendommene til deltakernes beste. Man skal samtidig legge til rette for, og stimulere til byøkologisk adferd blant beboerne i Pilestredet Park. Borettslaget er medlem av PPØ.

Til generalforsamlingen i Sentralparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sentralparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 21. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SENTRALPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986070702, KLIENTNR. 618

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**962 644**	**585 192**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 470 018	892 868
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-283 117	-311 101
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-921 905	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 244	-1 807
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	21	220 055	-202 507
		483 807	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**483 807**	**377 452**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 446 451**	**962 644**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 493 141	1 012 465
Kortsiktig gjeld		-46 690	-49 821
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 446 451**	**962 644**

SENTRALPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986070702, KLIENTNR. 618

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	468 060	0	413 000	413 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 753 429	2 210 610	4 249 000	1 943 000
Andre inntekter	3	21 820	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 243 309**	**2 210 610**	**4 662 000**	**2 356 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar		0	-7 750	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-85 140	-81 870	-87 000	-90 915
Konsulenthonorar		-11 238	-4 171	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-87 047	-137 171	-300 000	-300 000
Forsikringer		-92 285	-78 682	-100 000	-112 000
Kommunale avgifter	7	-304 264	-295 723	-388 000	-403 765
Kostnader sameie tidl.år	8	-157 580	0	0	0
Kostnader sameie	21	-254 112	23 378	-193 000	-193 000
Energi/fyring	9	-93 429	-81 509	-102 000	-102 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 113	-186 595	-196 000	-201 880
Andre driftskostnader	10	-138 981	-135 093	-156 000	-156 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 525 881**	**-1 087 877**	**-1 653 000**	**-1 690 830**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**717 428**	**1 122 733**	**3 009 000**	**665 170**
Innbetalt andel fellesgjeld		921 905	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 639 333**	**1 122 733**	**3 009 000**	**665 170**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 628	14 037	0	0
Finanskostnader	12	-184 943	-243 902	-225 000	-136 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-169 315**	**-229 865**	**-225 000**	**-136 000**
ÅRSRESULTAT		**1 470 018**	**892 868**	**2 784 000**	**529 170**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 470 018	892 868		

SENTRALPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986070702, KLIENTNR. 618

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 860 000	79 860 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	123 916	343 971
Øremerkede bankinnskudd		45 307	56 118
SUM ANLEGGSMIDLER		**80 029 223**	**80 260 089**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		247	24 162
Forskuddsbetalte kostnader		56 068	47 862
Andre kortsiktige fordringer	14	828	19 049
Energiavregning	18	8 501	13 132
Driftskonto OBOS-banken		1 238 603	730 651
Sparekonto OBOS-banken		197 395	190 742
SUM OMLØPSMIDLER		**1 501 642**	**1 025 597**
SUM EIENDELER		**81 530 865**	**81 285 686**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Annen egenkapital	15	54 880 739	53 410 721
SUM EGENKAPITAL		**54 883 839**	**53 413 821**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 595 855	3 800 877
Borettsinnskudd	17	23 954 900	23 954 900
Annen langsiktig gjeld		41 080	53 135
SUM LANGSIKTIG GJELD		**26 591 835**	**27 808 912**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		43 712	61 643
Påløpte renter		780	1 275
Annen kortsiktig gjeld	19	10 699	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**55 191**	**62 953**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 530 865**	**81 285 686**
Pantstillelse	20	104 556 900	78 856 900
Garantiansvar	21	853 553	982 470

Oslo, 13.04.2026
Styret i Sentralparken Borettslag

Jan-André Fossby-Andersen Julie Mjelde Oskar Dahle

Christian Henrik Mæland

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	23 000
Felleskostnader	1 730 429
Kapitalkostnader IN	470 969
Reg.kapitalkostnader IN	-2 909
Fratrekk kapitalkostnader	-468 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 753 429**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtilskudd fra OBOS	21 820
SUM ANDRE INNTEKTER	**21 820**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	**-90 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 801
Drift/vedlikehold VVS	-6 921
Drift/vedlikehold elektro	-14 452
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 820
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 615
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 438
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-87 047**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-23 018
Vann- og avløpsgebyr	-212 972
Renovasjonsgebyr	-47 516
Kommunale avgifter	-20 758
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-304 264**

NOTE 8
KOSTNADER SAMEIE

Korreksjon av EK tidligere år	-157 580
SUM KOSTNADER SAMEIE	**-157 580**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-38 918
Fjernvarme	-20 925
Andre fyringskostnader	-33 586
SUM ENERGI / FYRING	**-93 429**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-60 922
Vakthold	-4 729
Renhold ved firmaer	-64 184
Andre driftskostnader	-518
Kontingenter	-6 200
Bank- og kortgebyr	-2 433
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-138 981**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 045
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 897
Andre renteinntekter	4 686
SUM FINANSINNTEKTER	**15 628**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-184 943
SUM FINANSKOSTNADER	**-184 943**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	79 860 000
SUM BYGNINGER	**79 860 000**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne - IN avregning	828
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**828**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	50 209 482
Egenkapital fra IN tidligere	35 011 573
Egenkapital fra IN 2025	921 905
Reduksjon EK fra IN	-31 262 221
SUM ANNEN EGENKAPITAL	54 880 739

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-55 902 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 089 550	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	283 117	
Nedbetalt tidligere, IN	35 011 573	
Nedbetalt i år, IN	921 905	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 595 855**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-23 954 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-23 954 900**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-205 070
SUM INNTEKTER	**-205 070**

KOSTNADER

Techem	23 370
Fjernvarme	190 202
SUM KOSTNADER	**213 571**

SUM ENERGIAVREGNING	**8 501**

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

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

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-6 475
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Annen kortsiktig gjeld	-4 189
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 699**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 954 900
Pantelån	2 595 855
Beregnede IN forpliktelser	4 671 257
TOTALT	**31 222 012**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 860 000
TOTALT	**79 860 000**

NOTE 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 2562/145339 deler av Pilestredet Park Økodrift.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 666 693.
Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 167 094.
Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 29500/611500 deler av Pilestredet Park Garasjeanlegg.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 17 766.
Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameienes regnskap.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.26
Selskapsnummer: 618 **Selskapsnavn:** SENTRALPARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jan-André Fossby-Andersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rune Skretting er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Anne Margrethe Taucher
- [ ] Oskar Dahle

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Anne Margrete Taucher
- [ ] Cecilie Enerhaug Tveit Hansen
- [ ] Øystein Rånes

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Jan-André Fossby-Andersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Christian Mæland

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

Organisasjonsnummer: 987006218
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mai kl. 10:00 til 28. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 96.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at Sven-Robby S. Dierkes fra OBOS Eiendomsforvaltning er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sven-Robby Syversen Dierkes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **264900**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16432**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Jan Førlan og Eyvind Ranvig foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Magnar Førland og Eyvind Ranvig er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **266164**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15168**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **267428**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13904**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **269956**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11376**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 221.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 221.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **217488**
Antall stemmer mot vedtaket: **49940**
Antall blanke stemmer: **13904**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vaskeplass i garasjen

Fremmet av: Truls Holst Kopperud

Jeg vil foreslå at det etableres en enkel plass for lettere manuell bilvask på et passende sted i garasjen. For det er ikke alle biler som takler automatiske vaskemaskiner. Det må selvsagt finnes et sluk i gulvet, tilgang til varmt og kaldt vann pluss en kontakt for bruk av egen støvsuger. Jeg håper Styret vil se positivt på forslaget.

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

Momenter/Vurdering
Det er ingen forslag fra forslagsstiller om gjennomføring og drift av tiltaket eller finansiering.

For å etablere en vaskeplass er det en del forhold som må avklares.
Et krav er at den må ha offentlig godkjenning.

Det betyr ut fra styrets vurdering at bl a følgende momenter er aktuelle:
- Utredningskostnader
- Aktuelle brukere

- Alternative vaskeplasser
- Lokalisering og erverv. PPG har ingen parkeringsplasser. Det betyr at noen må akseptere å bytte/selge sine parkeringsplasser. Styret anslår at det er behov for et område tilsvarende minimum 4 parkeringsplasser.
Markedspris kr 5-600.000/plass, dvs ca 2-2,4 mill kr.
- Vanntilførsel med tilgang til varmt og kaldt vann
- Sluk med avløpsrør til kommunalt rørsystem – må kontrolleres jevnlig
- Dokumentasjon på utslipp og avløp må kunne fremvises til kommunen
- Opplegg for strøm (Kontakt for bruk av egen støvsuger)
- varmtvannsbereder
- avtrekksvifter for å hindre for høy luftfuktighet mv
- Oljeutskiller. Alt vaskevann skal gå via godkjent oljeutskiller.
- Vaskemateriell (Høytrykksspyler oa)
- Forvaltning (Ansvar for drift- og vedlikehold
- Personalansvar
- Sikkerhet – mer aktivitet
- Fordeling av investerings- og driftskostnader – alle andelseiere eller aktuelle brukere?

Konklusjon
Ut fra ovenstående vurderer styret at forslaget både er komplisert og økonomisk for kostbart til å gjennomføres.

Med muligheter til manuell vask i nærområdet og begrenset brukerguppe er styret av den oppfatning at andelseierne ikke skal belastes de anslagsvis store investeringskostnadene, driftskostnadene og ulempene en gjennomføring av dette forslaget vil medføre.

Styret vil derfor ikke anbefale en utredning av tiltaket og går inn for at andelseierne forkaster forslaget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer **mot** forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes utrede mulighetene for en enkel, manuell bilvaskeplass i garasjeanlegget.
>
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6320**
Antall stemmer mot vedtaket: **266164**
Antall blanke stemmer: **8848**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmene skal representere:

- Bakkehaven boligsameie
- Hospitalhaven boligsameie
- Medisinen borettslag
- Parkhaven boligsameie
- Parkstredet boligsameie

- Pilehaven boligsameie
- Sentralparken borettslag
- Solhaven boligsameie
- Velhaven boligsameie

Sittende styre:

Styreleder:
Bjørn Myhren (Parkstredet boligsameie) 2025 - 2027
Styremedlemmer:
Jan Magnar Førland (Parkhaven boligsameie) 2024 - 2026
Else Janne Kristiansen (Pilehaven boligsameie) 2024 - 2026
Berit Mildred Mørk (Velhaven boligsameie) 2024 - 2026
Amela Koluder (Solhaven boligsameie) 2024 - 2026
Eyvind Ranvig (Bakkehaven boligsameie) 2025 - 2027
Per Arne Lier Olsen (Hospitalhaven boligsameie) 2025 - 2027
Jan-André Fossby-Andersen (Sentralparken borettslag) 2025 - 2027
Patricia Ann Melsom (Medisinen borettslag) 2025 - 2027

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Berg (254788 stemmer)
Amela Koluder (253524 stemmer)
Else Janne Kristiansen (257316 stemmer)
Berit Mildred Mørk (253524 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Berg
Amela Koluder
Else Janne Kristiansen
Berit Mildred Mørk

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Johan Korsmoe (217488 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johan Korsmoe

Protokoll til årsmøte 2026 for SENTRALPARKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986070702
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 09:00 til 11. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jan-André Fossby-Andersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rune Skretting er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Styret har ikke mottatt noen saker fra andelseierne som skal behandles på generalforsamlingen

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Oskar Dahle (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oskar Dahle
Anne Margrethe Taucher

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Enerhaug Tveit Hansen (15 stemmer)
Øystein Rånes (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cecilie Enerhaug Tveit Hansen
Øystein Rånes
Anne Margrete Taucher

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan-André Fossby-Andersen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan-André Fossby-Andersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Mæland (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Mæland

Protokoll til årsmøte 2026 for PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

Organisasjonsnummer: 987006218
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mai kl. 10:00 til 28. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 96.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at Sven-Robby S. Dierkes fra OBOS Eiendomsforvaltning er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sven-Robby Syversen Dierkes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **264900**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16432**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Jan Førlan og Eyvind Ranvig foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Magnar Førland og Eyvind Ranvig er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **266164**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15168**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **267428**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13904**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **269956**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11376**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 221.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 221.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **217488**
Antall stemmer mot vedtaket: **49940**
Antall blanke stemmer: **13904**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vaskeplass i garasjen

Fremmet av: Truls Holst Kopperud

Jeg vil foreslå at det etableres en enkel plass for lettere manuell bilvask på et passende sted i garasjen. For det er ikke alle biler som takler automatiske vaskemaskiner. Det må selvsagt finnes et sluk i gulvet, tilgang til varmt og kaldt vann pluss en kontakt for bruk av egen støvsuger. Jeg håper Styret vil se positivt på forslaget.

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

Momenter/Vurdering
Det er ingen forslag fra forslagsstiller om gjennomføring og drift av tiltaket eller finansiering.

For å etablere en vaskeplass er det en del forhold som må avklares.
Et krav er at den må ha offentlig godkjenning.

Det betyr ut fra styrets vurdering at bl a følgende momenter er aktuelle:
- Utredningskostnader
- Aktuelle brukere

- Alternative vaskeplasser
- Lokalisering og erverv. PPG har ingen parkeringsplasser. Det betyr at noen må akseptere å bytte/selge sine parkeringsplasser. Styret anslår at det er behov for et område tilsvarende minimum 4 parkeringsplasser.
Markedspris kr 5-600.000/plass, dvs ca 2-2,4 mill kr.
- Vanntilførsel med tilgang til varmt og kaldt vann
- Sluk med avløpsrør til kommunalt rørsystem – må kontrolleres jevnlig
- Dokumentasjon på utslipp og avløp må kunne fremvises til kommunen
- Opplegg for strøm (Kontakt for bruk av egen støvsuger)
- varmtvannsbereder
- avtrekksvifter for å hindre for høy luftfuktighet mv
- Oljeutskiller. Alt vaskevann skal gå via godkjent oljeutskiller.
- Vaskemateriell (Høytrykksspyler oa)
- Forvaltning (Ansvar for drift- og vedlikehold
- Personalansvar
- Sikkerhet – mer aktivitet
- Fordeling av investerings- og driftskostnader – alle andelseiere eller aktuelle brukere?

Konklusjon
Ut fra ovenstående vurderer styret at forslaget både er komplisert og økonomisk for kostbart til å gjennomføres.

Med muligheter til manuell vask i nærområdet og begrenset brukerguppe er styret av den oppfatning at andelseierne ikke skal belastes de anslagsvis store investeringskostnadene, driftskostnadene og ulempene en gjennomføring av dette forslaget vil medføre.

Styret vil derfor ikke anbefale en utredning av tiltaket og går inn for at andelseierne forkaster forslaget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer **mot** forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes utrede mulighetene for en enkel, manuell bilvaskeplass i garasjeanlegget.
>
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6320**
Antall stemmer mot vedtaket: **266164**
Antall blanke stemmer: **8848**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmene skal representere:

- Bakkehaven boligsameie
- Hospitalhaven boligsameie
- Medisinen borettslag
- Parkhaven boligsameie
- Parkstredet boligsameie

- Pilehaven boligsameie
- Sentralparken borettslag
- Solhaven boligsameie
- Velhaven boligsameie

Sittende styre:

Styreleder:
Bjørn Myhren (Parkstredet boligsameie) 2025 - 2027
Styremedlemmer:
Jan Magnar Førland (Parkhaven boligsameie) 2024 - 2026
Else Janne Kristiansen (Pilehaven boligsameie) 2024 - 2026
Berit Mildred Mørk (Velhaven boligsameie) 2024 - 2026
Amela Koluder (Solhaven boligsameie) 2024 - 2026
Eyvind Ranvig (Bakkehaven boligsameie) 2025 - 2027
Per Arne Lier Olsen (Hospitalhaven boligsameie) 2025 - 2027
Jan-André Fossby-Andersen (Sentralparken borettslag) 2025 - 2027
Patricia Ann Melsom (Medisinen borettslag) 2025 - 2027

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Berg (254788 stemmer)
Amela Koluder (253524 stemmer)
Else Janne Kristiansen (257316 stemmer)
Berit Mildred Mørk (253524 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Berg
Amela Koluder
Else Janne Kristiansen
Berit Mildred Mørk

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Johan Korsmoe (217488 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johan Korsmoe

Vedtekter

for Sentralparken borettslag org nr 986070702.
vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.05.2006, 25.4.2013 og 21.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sentralparken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Miljøoppfølgingsprogram

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

- Det skal etableres driftssentral for drift av felles utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretakelse av felles driftsoppgaver som borettslaget skal delta i.

- Borettslaget 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.

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

- Beboerne må 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDTEKTER
FOR
PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 15.01.2004
§ 7, 3. ledd, endret på ekstraordinært sameiermøte 13.04.2005
§§ 2, 9 og 14 endret og § 19 tillagt på ordinært sameiermøte 13.06.2007
§ 6 er endret på ordinært sameiermøte 13.05.2014
§ 6 er endret på ordinært sameiermøte 11.05.2016
§ 5* er endret på ordinært sameiermøte 22.05.2018
§20 endret på ordinært årsmøte 22.05.2019
§16 lagt til, og eksisterende §§16-21 flyttet til §§17-22 på ordinært årsmøte 24.05.2024

Pilestredet Park
Gnr 508 bnr. 8, Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Pilestredet Park Garasjeanlegg.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordingert sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

1) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 9 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets medlemmer skal velges som følger;
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg Bl (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B2 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B3 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B4 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B5 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg B6 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg Cl (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg C2 (jfr over)
1 medlem velges av sameier med sameieandel tilhørende bygg L (jfr over)

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

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

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

Dette pkt. 2 gjelder utgifter til blant annet:

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

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

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Pilestredet Park Garasjeanlegg som fakturamottaker

Pilestredet Park Garasjeanlegg kan stå som fakturamottaker for oppgaver og tjenester knyttet til arealer som inngår i Garasjeanlegget og som involverer 2 eller flere av sameiets tilknyttede boligselskaper, når det ikke er til hinder for garasjeanleggets økonomiske situasjon. Før iverksetting av et oppdrag skal det avtales med styret i garasjeanlegget hvordan kostnadene skal fordeles mellom de involverte.

Allerede inngått praksis for fjernvarmekostnader formaliseres og videreføres

§ 17
Ansvar utad

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

§ 18
Forsikring

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

§ 19
Sameieloven

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

§ 20
Videoovervåkning

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

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.
Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 21
El og Hybridkjøretøy

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

SENTRALPARKEN BORETTSLAG

SIST VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING DEN 3.5.2017

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.
Sentralparken Borettslag er en del av Pilestredet Park og er gjennom det forpliktet til å følg de regler som gjelder for Pilestredet Park Økodrift. Andelseier er ansvarlig for at reglene blir kjent i husstanden og eventuell fremleietaker, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten.

§ 2 Ro og orden

Leiligheten må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere.

Det skal være ro i leilighetene og på balkongene/terrassene fra kl 23.00 til kl 06.00 på hverdager, og fra kl 24.00 til kl 08.00 på lørdager og dager før helligdager.
Musikkøvelser som kan forstyrre naboene, er ikke tillatt før kl. 0900 og etter kl. 1800.
På søndager og helligdager er slik øving og undervisning ikke tillatt.
Innvendige reparasjoner / vedlikehold er kun tillatt
08.00 - 20.00 mandag - fredag
10.00 - 16.00 på lørdag
alle søndager og helligdager er slikt arbeide ikke tillatt.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Fellesarealer

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod.
Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

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

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

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

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og annet utstyr på garasjeplassen. Ved utleie av plassen er det seksjonseier som må påse at dette ikke skjer.

Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til de andre beboerne. Det oppfordres til å holde et moderat støynivå og huske å rydde etter seg.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på takterrassen, annet fellesareal og balkonger. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av brannfaren.

§ 4 Kjøring og parkering
Boligområdet er planlagt bilfritt. Bevegelseshemmede har rett til å kjøre bil frem til inngangsdørene.

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjeanlegg. Garasjeanlegget er felles med andre boligselskaper og de som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som til enhver tid er gjeldende.

§ 5 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med

klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Hunder skal til enhver tid holdes i bånd og må ikke slippes løs på eiendommen. Den som lufter hund på eiendommen, skal straks fjerne ekskrementer som hunden måtte etterlate på eiendommen. Dyr/hunder må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 6 Antenner
Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Søppel
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelrommet. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer selv besørge bortkjøring av. Papir skal sorteres ut og kastes i egne papircontainere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. For øvrig henvises det til eget miljøoppfølgingsprogram som gjelder for hele Pilestredet Park.

§ 8 Forespørsler, forslag eller klager
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
Styrets adresse er: Sentralparken Borettslag
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

§ 9 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Søknad

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde ……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

……

……

……

……

……..…...

…….., den ……../……. Styrets leder: ……..

ORDENSREGLER FOR GARASJE OG BODANLEGG I PILESTREDET PARK.

1. Alle plikter å påse at uvedkommende **ikke** slippes inn i garasjen når man passerer porten, garasjedøren, eller dørene fra garasjen og inn i blokkene.
   Dette innebærer at ingen forlater porten eller dørene før disse er forsvarlig lukket.

2. Kun de som disponerer en p-plass kan parkere kjøretøy inne i garasjeanlegget, og parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å la gjester sette kjøretøyet sitt på en ubenyttet p-plass, eller langs veggene i garasjen. Eneste unntak er bilene til renholdsfirmaene og vaktmester. De kan sette bilen sin ved inngangen til blokka på dagtid.

3. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy i sykkelrom, i boder eller fellesområder.

4. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og liknende søl fra garasjeplassen. Styret kan pålegge den enkelte sameier/garasjeplasseier/bileier å fjerne oljesøl og liknende søl fra garasjeplassen innen en frist på én-1- måned. Dersom garasjeplasseieren/bileieren ikke har fjernet oljesølet innen fristen etter pålegg fra styret, kan styret besørge oljesølet og liknende søl fjernet for garasjeplasseierens/bileierens regning."

   P-plassen skal ikke benyttes til lagringsplass. Dekk, bildeler ol. skal lagres i hver sin private bod.

5. Viktige feil og mangler skal varsles til en representant for styret så fort som mulig. Mindre mangler kan varsles vaktmester ved å legge en lapp i hans postkasse ved utgangsporten.

6. Lading av el-biler og annet ekstraordinært forbruk via felles strømkurser må avtales med styret. Ekstra leie vil i slike tilfeller bli belastet etter forbruk.

7. Garasjen skal ikke benyttes til lek og spill.

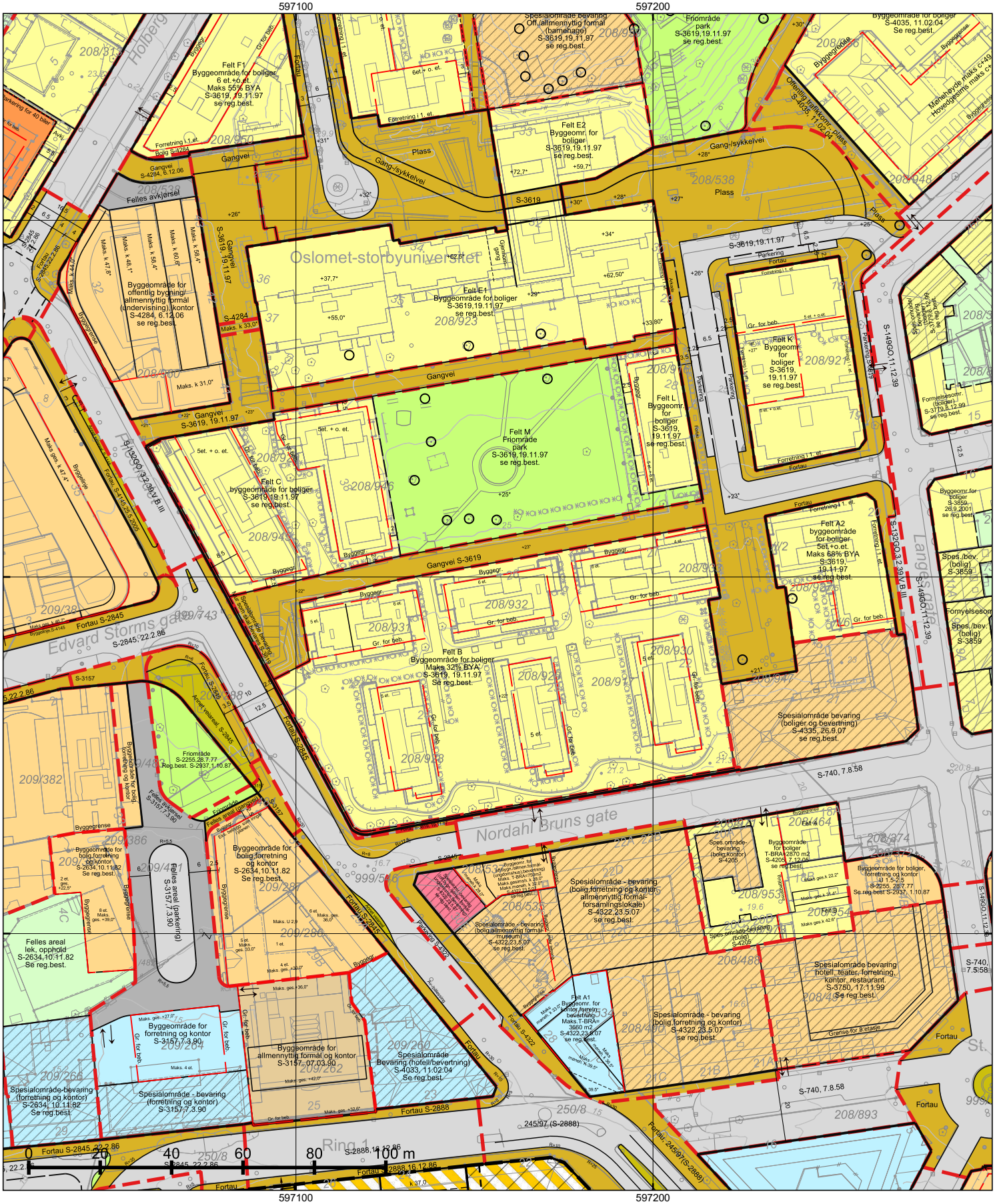
8. Fellesarealer i garasje og bodrom skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler, eller til å sette fra seg søppel.

9. Det er **ikke** tillatt å nytte garasjeporten til gangtrafikk. Dette for å minske slitasjen på porten, og redusere muligheten for uvedkommende til å ta seg inn i garasjen. De som ikke bor i Pilestredet Park og leier garasjeplass utleveres kun nøkkel til garasjedøren.

10. Ved innkjøring i/ utkjøring av garasjen har kjøretøyet som befinner seg i garasjen vikeplikt for den som skal kjøre inn i garasjen

Ref. vedtekter for Pilestredet Park Garasjeanlegg for sameierens rettigheter og plikter.

Garasjestyret
Mai 2005
Oppdatert 22.05.2019



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155632/ 86530000
Deres ref.:
Adresse: Pilestredet Park 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/932

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
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

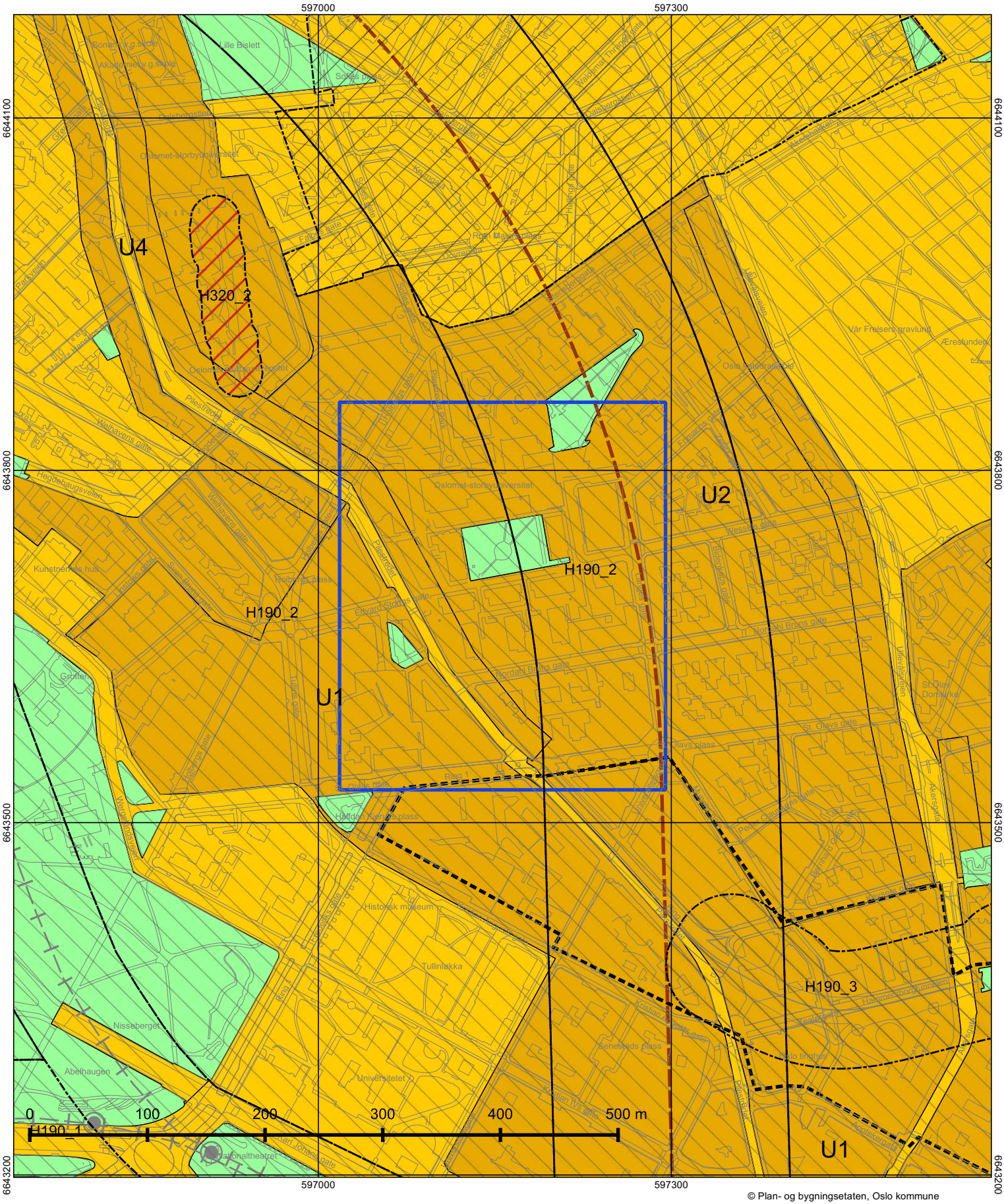
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- 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
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155632/86530000
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3619

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

Vedtaksdato: 19.11.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505524

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: 496195

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stensberggata.

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

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

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

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

§ 9. Utnyttelse, byggevolumer

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

§ 10. Støy, luftkvalitet

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

§ 11. Parkering

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

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

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

§ 12. Fellesbestemmelser

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maria Ekensteen
PILESTREDET PARK 26

Dato: 08.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530000
9109756

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 932

Vi viser til bestilling av 20260408 for PILESTREDET PARK 26.

GNR. 208 BNR. 932

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.06.2003.

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

531 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

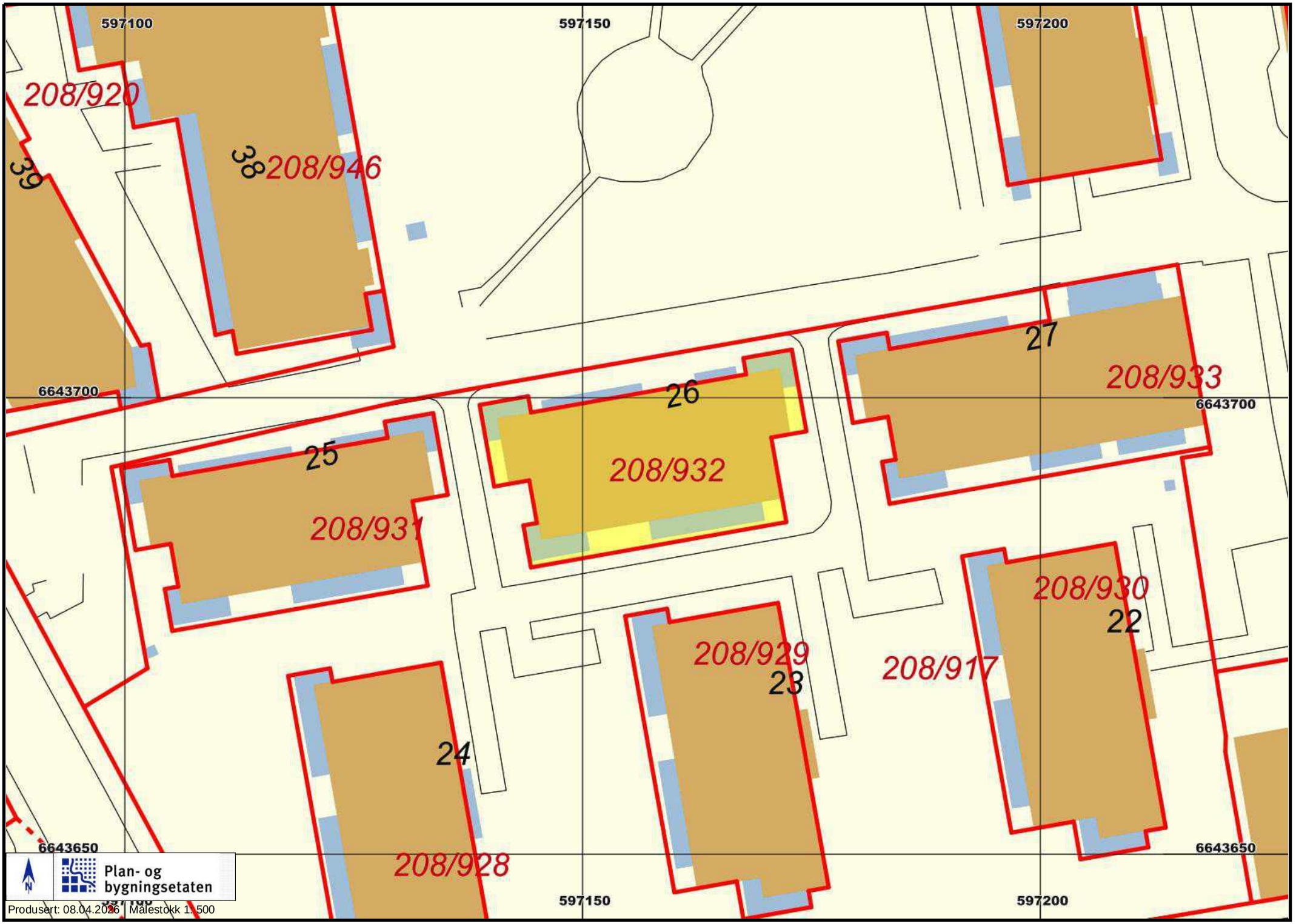
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597100
597150
597200
208/920
39
38
208/946
6643700
26
208/932
27
208/933
25
208/931
208/930
22
208/929
23
208/917
24
208/928
6643650
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 08.04.2026 Målestokk 1:500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Pb. 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 12 SEPT. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200101564-40 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST BLOKK B5 - PILESTREDET 32

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

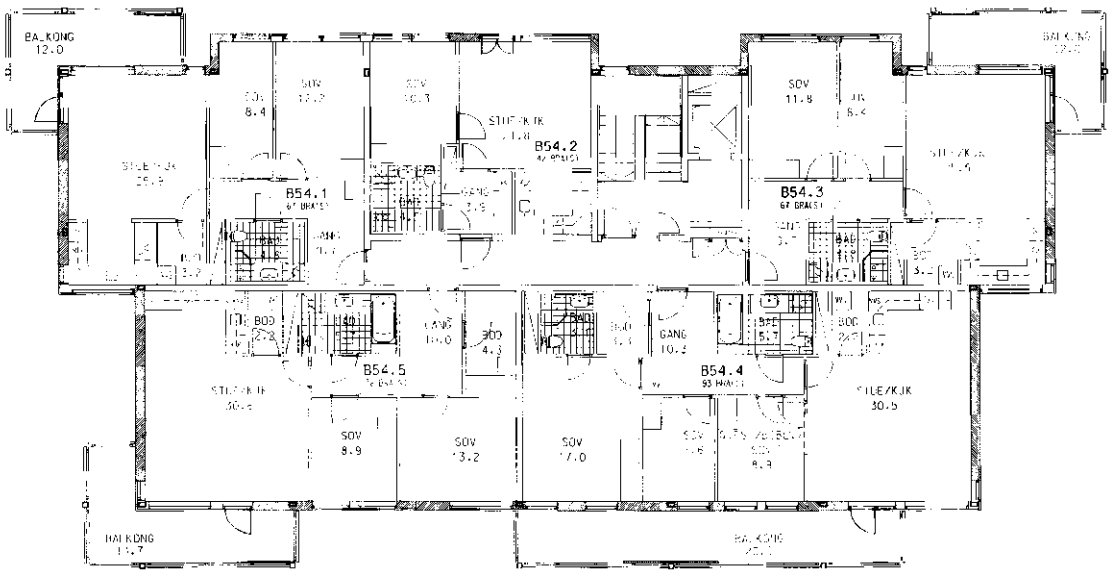
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

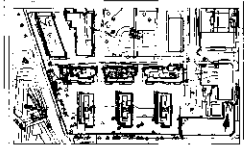
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og ~~Næring~~ - Åpen by

Tine Aagesen
Fung. enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver





PILESTREDET PARK

SELMER SKANSKA — Selmer Skanska Bolig AS

OBOS Nye Hjem

SELMER SKANSKA — Selmer Skanska AS

LUND & SLAATTO BOLIG AS

Arkitektkontoret AS/A

28

BLOKK B5
PLAN 4 ETASJE – 5 ETASJE

1:100 | UNDERLAG FOR SALG

ARK | 19.02.02 | AB51141 | 00

Pilestredet Park 26

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 495 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	12 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	2 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.6 km

BARNEHAGER

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Pilestredet Park	2 min
Bunnpris Holbergs Plass	3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Paleet Karl Johan	10 min
Vitusapotek Holbergs Plass	2 min
Vinmonopolet Paleet	10 min

SPORT

Oslo katedralskole	5 min
Mauritz hansens gt. ballbane	6 min
Treningshuset	4 min
SiO Athletica Centrum	8 min

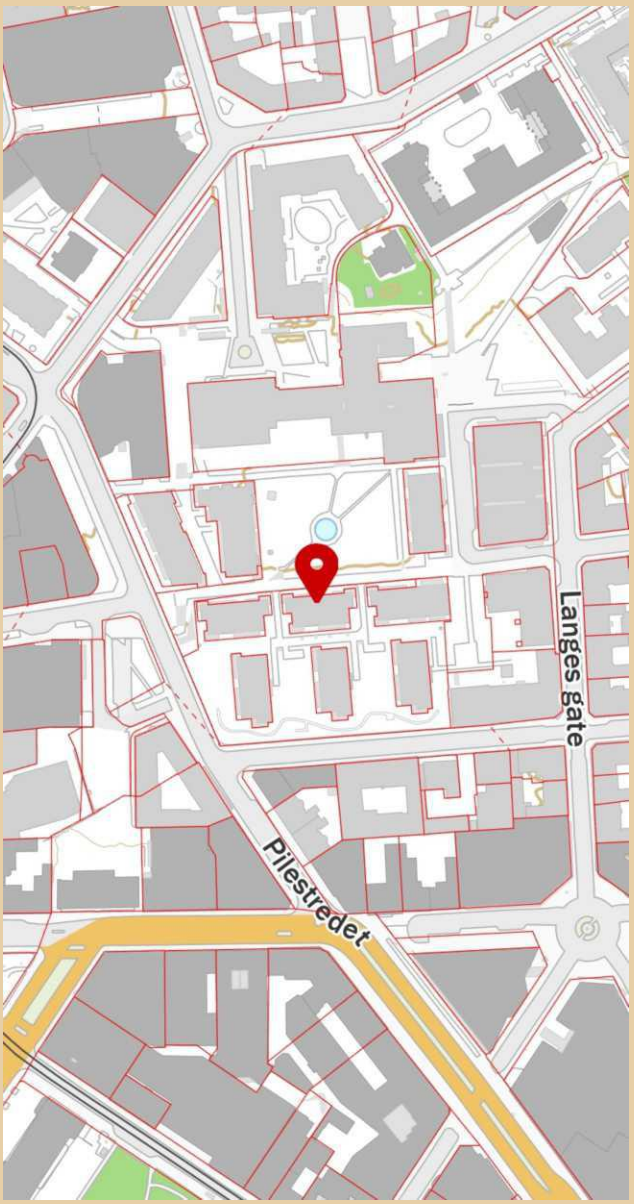
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Pilestredet Park 26, 0176 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 932, andelsnr. 21 i SENTRALPARKEN BORETTSLAG og Gnr. 508, Bnr. 8, andelsnr. 21 i SENTRALPARKEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260222

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Gøran Sørensen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 993 20 636

E-post: goran.sorensen@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.
