PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

PILESTREDET PARK 38

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Pilestredet park 38 , 0176 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 946, snr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26190 **Eiendomsverdi ref nr:** QO1311

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur og stål. Utfyllende bindingsverk med fasadeplater samt pusset og malt fasade. Enkelte steder med liggende panel. Takkonstruksjon av typisk flattak, antatt tekket med papp/ membran. Bygning oppført i 8 etasjer med både felles takterrasse samt kjeller og parkeringskjeller i tillegg. Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets regnskap.

–

Viser til de øvrig kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
2026 - Byttet vegglampe i entré. Elektrikeren Majorstua AS.
2026 - Malt opp leiligheten. Malermester Tom Beving AS

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har 3-stavs parkettgulv.
Malte slette vegg- og takflater.
Nedsenket tak i entré og synlig v-fuger i stue/kjøkken.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,47 m.

VÅTROM Gå til side

Prefabrikert våtrom med varmekabler, flislagte flater, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Prefabrikert våtrom fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap og benkebelysning. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Bosch som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp samt mekanisk avtrekksvifte i overskap fra Villavent. Opplegg for kjøl/frys i skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i taket på badet.
Hovedstoppekraner med vannmåler er plassert i garderobeskap i entré.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 7 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Husslange montert under kjøkkenvask.
Det er felles callinganlegg fra Defigo med video tilkoblet smarttelefon.
Det er personheis i bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

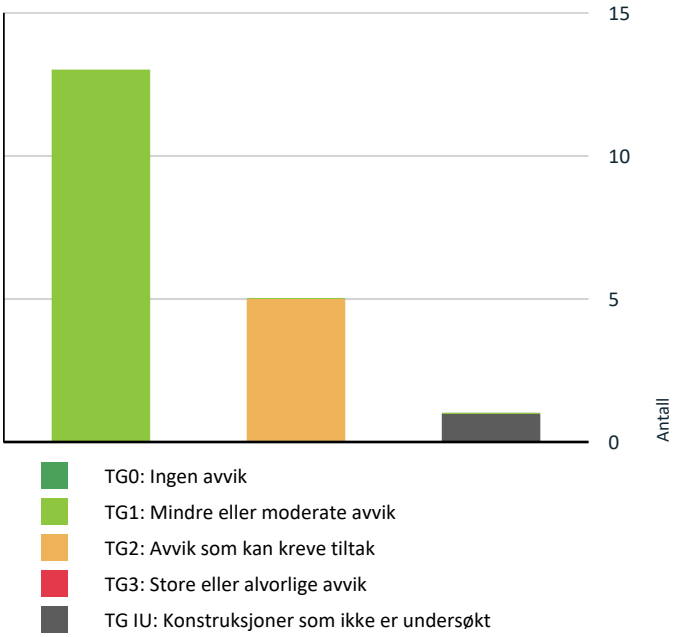
Boligbygg med flere boenheter

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Malte tredvinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass, fra byggeår.
Balkongdøren er utadslående og kan låses i åpen luftestilling.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er utadslående.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i både stål, glass og tre.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,10 m.

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har 3-stavs parkettgulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte slette vegg- og takflater.
Nedsenket tak i entré og synlig v-fuger i stue/kjøkken.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,47 m.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5 mm i entré og ca 10 mm i stue/kjøkken.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset slett dør til badet.
Dør med glassfelt mellom entré og stue.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikert våtrom med varmekabler, flislagte flater, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Prefabrikert våtrom fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon iht dagens krav som legges til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon iht dagens krav som legges til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Badet er utført som en prefabrikert modul og ved oppføring og ferdigstillelse av bygget var det ikke krav til dokumentasjon slik det er i dag. Uten dokumentasjon vil det kunne være usikkerhet knyttet til selve utførelsen av våtrommet, spesielt for membran, rørgjennomføringer og sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 20x20cm fliser på vegger.
Hvitlakkert stålplatetak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser ved dør ned mot gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Lysegrå 10x10cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 33 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Stålsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Dels synlig membran i forbindelse med sluk/klemring.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjforheng og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert servantinnredning med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en evt skjult lekkasje fra innebygget sisterne.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekket på badet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

–

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

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap og benkebelysning. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Bosch som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp samt mekanisk avtrekksvifte i overskap fra Villavent. Opplegg for kjøl/frys i skap.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i taket på badet.
Hovedstoppekraner med vannmåler er plassert i garderobeskap i entré.

Vurdering av avvik:
• Rørkurser på rør i rør system er ikke merket i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser bør merkes for å klart se hvilket rør som går til de forskjellige installasjonene og at røranlegget er i tråd med dagens krav.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator)

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom.
Regulator/ventil med stoppekraner er plassert i garderobeskap i entré.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.



Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

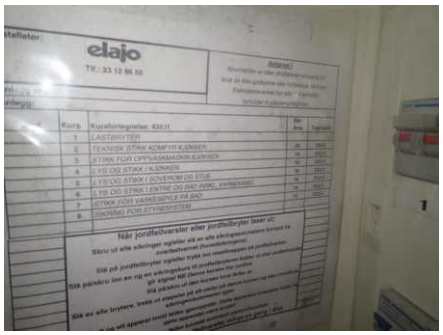
Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 7 fordelingskurser.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Husslange montert under kjøkkenvask.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles callinganlegg fra Defigo med video tilkoblet smarttelefon.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

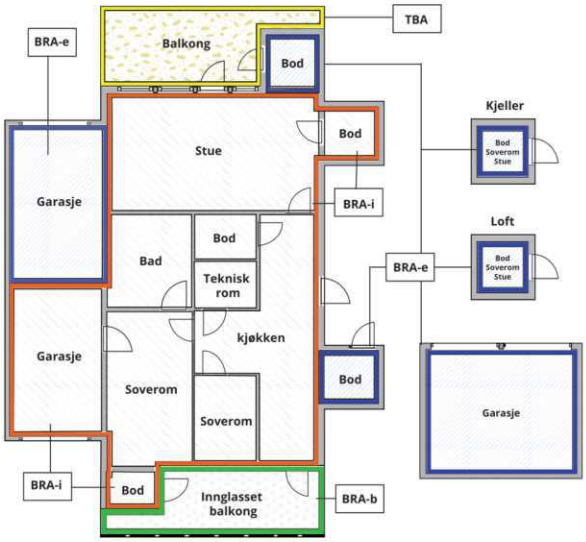
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	34			34	8
Kjellerbod		3		3	
SUM	**34**	**3**			**8**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til vestvendt balkong på ca 8,4m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 3 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Inger Foyn Hermansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	946		55	947 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet park 38

Hjemmelshaver
Hermansen Inger Foyn

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Parkhaven Boligsameie	32 / 3542	OBOS Eiendomsforvaltning AS	989807528

Felles formue
Kr. 9 248 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Parkhaven Boligsameie i Bydel St. Hanshaugen.
Ett-roms leilighet med utgang til balkong beliggende i byggets 5. etasje. Adkomst via heis og trapp. Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til i Pilestredet Park på St. Hanshaugen, med kort avstand til Oslo sentrum. Området er et veletablert boligområde med grønne og skjermede utearealer, samt nærhet til et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud. Det er kort vei til St. Hanshaugen, Bislett, Slottsparken og sentrum. Området har gode kollektivforbindelser med buss og trikk, og det er gode muligheter for både rekreasjon og byliv i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate med private stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Bygget dekker store deler av tomten. Tomten grenser til et større område med grøntarealer, gressplener, sittegrupper, fontene mm.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 2400,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, kabel-TV, varmtvann, fyring mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

–

For mere informasjon om sameiet finnes dette på: http://web1.herborvi.no/5629

Parkeringsforhold

Det er parkeringskjeller i byggets kjeller. Selger eier parkeringsplass med elbillader.

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78968941			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.08.2026	Egenerklæring signert før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.08.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.08.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	20.08.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.08.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid i forbindelse med bygging av bygget. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	
2	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260448
Addresse	Pilestredet park 38		
Postnr.	0176	Sted	OSLO
Selgers navn	Inger Foyn Hermansen		
Selgers navn	David Nicholas Parkes		

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

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

21 som sekundær bolig (hytte i byen)

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

4288997

Våtrom

Initialer selger:
I H
D P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten brist i to fliser nederst mot gulvet til venstre ved inngangen til badet.Den store knappen for å skylle ned på toalettet kan være treg.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Da leiligheten var ny i september 2005 fikk vi satt inn overskap over toalettet og underskap under vaskeservanten. Vaskeservanten ble byttet da den opprinnelige ikke passet til det nye underskapet. Tak oppheng for dusj forheng ble satt opp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura 28033 datert 3/11 2005 fra Flemming Johannessen A/SRørleggerbedriftÅsengaten 42, 0480 Oslo

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet lampen på veggen i gangen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
I H
D P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

Initialer selger:
I H
D P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Som nevnt tidligere er dette vår sekundær bolig (hytte i byen). Leiligheten har aldri vært leid ut.

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 26.08.2026

Signert av *Inger Foyn Hermansen*

Signert av *David Nicholas Parkes*

Initialer selger:
I H
D P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Pilestredet Park 38

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 497 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	2 min 0.1 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

BARNEHAGER

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (1-2 år) 21 barn	5 min 0.3 km
Frøbemanning	5 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Holbergs Plass	2 min
Coop Extra Pilestredet Park	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Paleet Karl Johan	9 min
Vitusapotek Holbergs Plass	2 min
Vinmonopolet Paleet	9 min

SPORT

Oslo katedralskole	5 min
Mauritz hansens gt. ballbane	6 min
Treningshuset	3 min
SiO Athletica Centrum	8 min

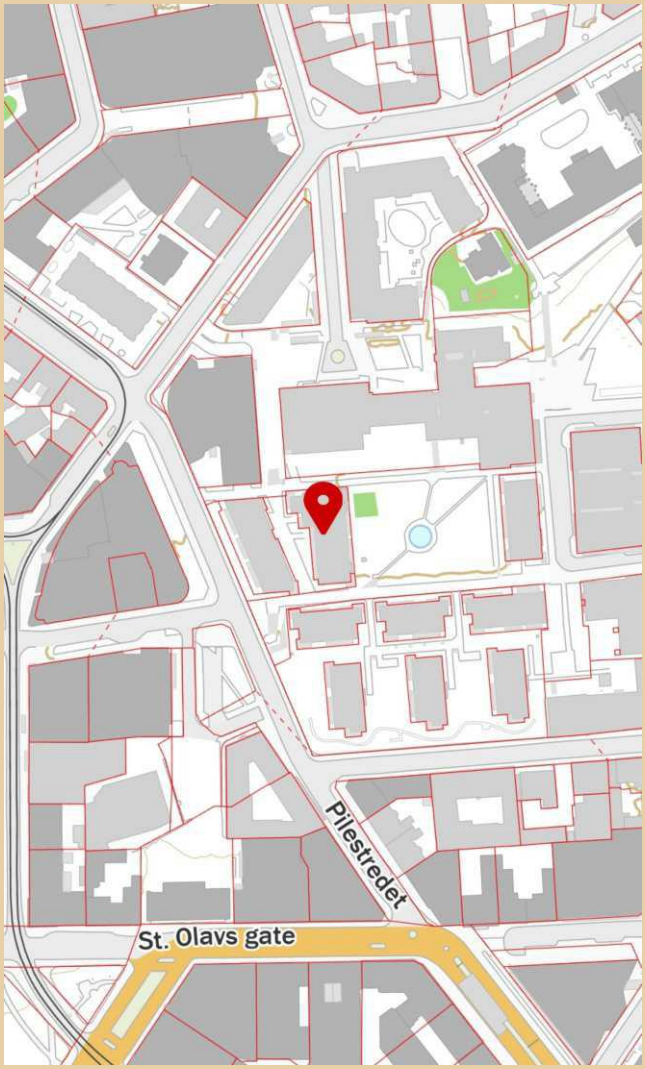
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Pilestredet Park 38

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 497 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	2 min 0.1 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

BARNEHAGER

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (1-2 år) 21 barn	5 min 0.3 km
Frøbemanning	5 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Holbergs Plass	2 min
Coop Extra Pilestredet Park	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	9 min
Vitusapotek Holbergs Plass	2 min
Vinmonopolet Paleet	9 min

SPORT

Oslo katedralskole	5 min
Mauritz hansens gt. ballbane	6 min
Treningshuset	3 min
SiO Athletica Centrum	8 min

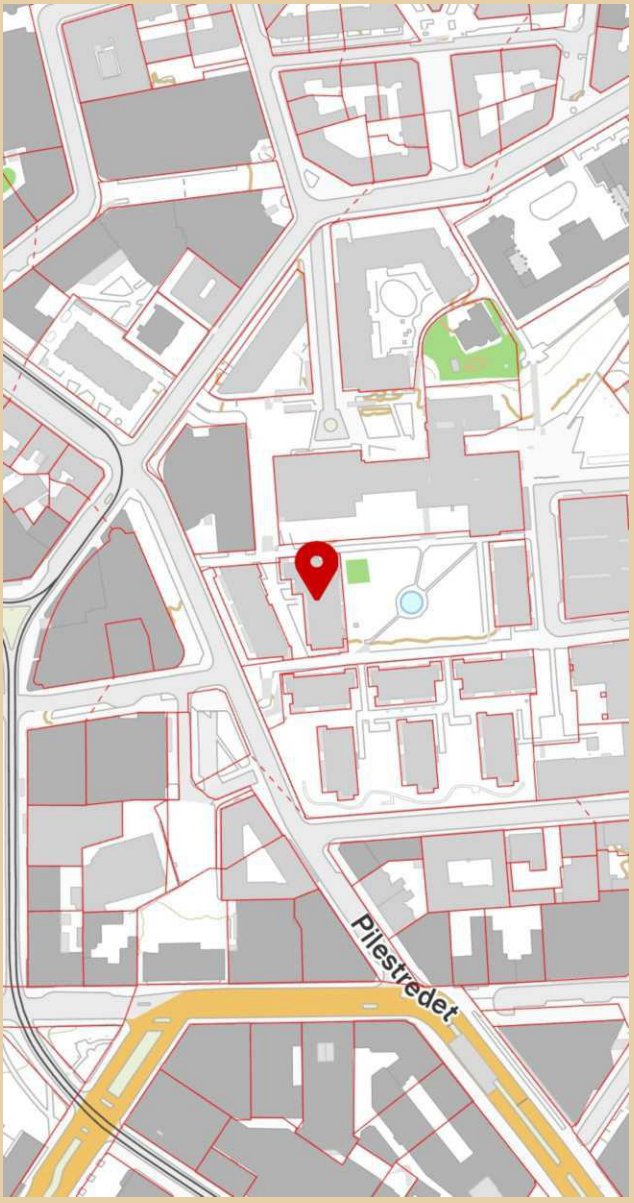
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



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

Pilestredet Park 38

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 497 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	2 min 0.1 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

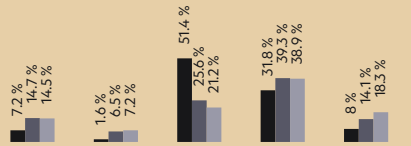
BARNEHAGER

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (1-2 år) 21 barn	5 min 0.3 km
Frøbemanning	5 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Holbergs Plass	2 min
Coop Extra Pilestredet Park	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb...	6 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss

SPORT

Oslo katedralskole	5 min
Mauritz hansens gt. ballbane	6 min
Treningshuset	3 min
SiO Athletica Centrum	8 min

«Du bor i en park, midt i byen. Helt perfekt, kort vei til alt - samtidig som det er stille og rolig. Grøntområdene er unike og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

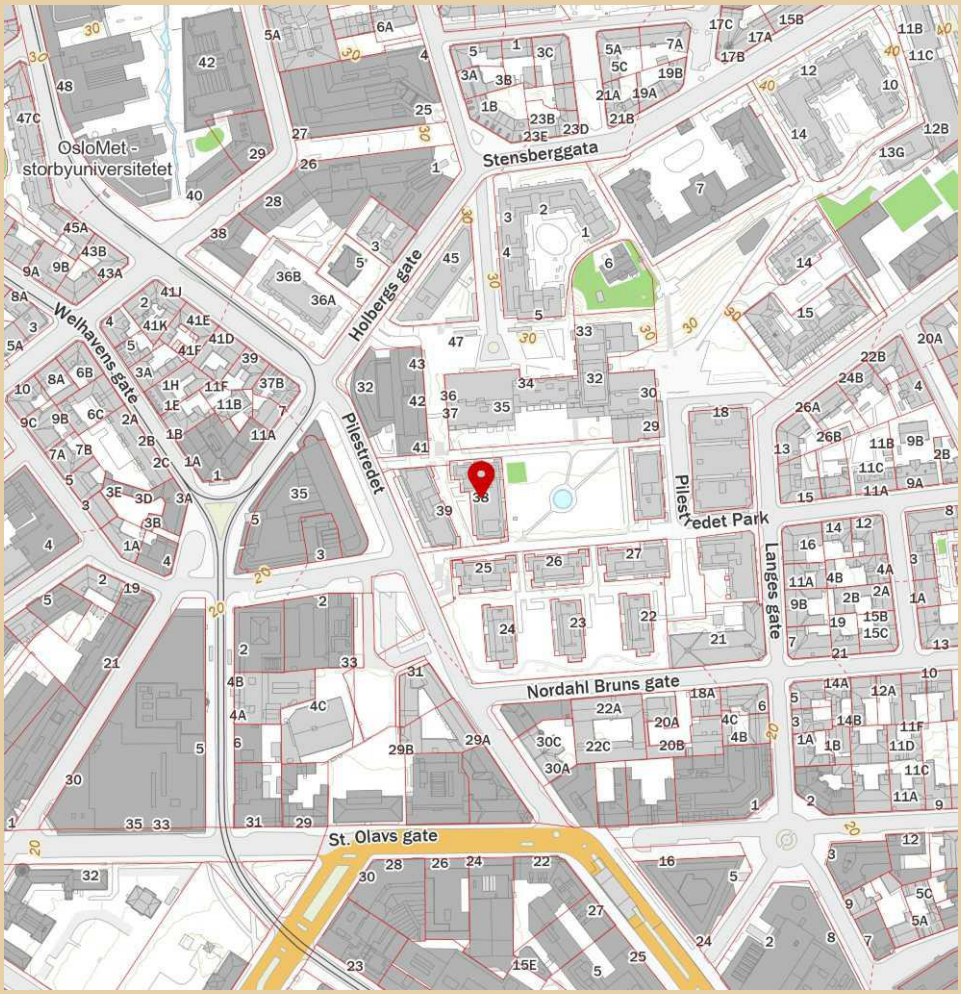
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

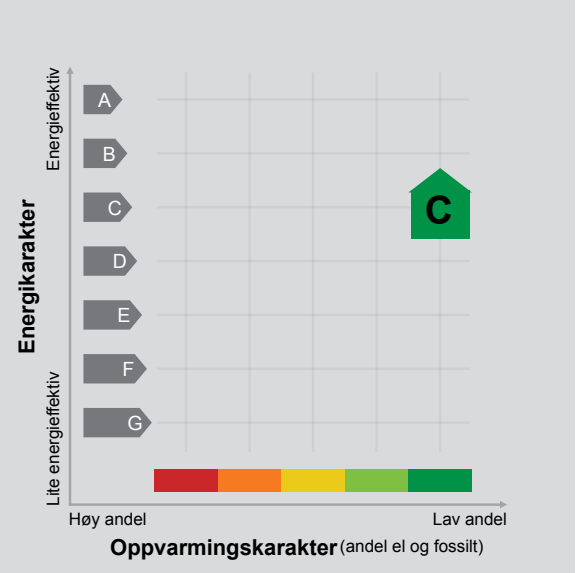
Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester PARKHAVEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	946
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81744033
Merkenummer	Energiattest-2025-229956
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	
BRA:	32
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 (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Pilestredet Park 38	81744033	H0113	16	0	
Pilestredet Park 38	81744033	H0213	29	0	
Pilestredet Park 38	81744033	H0313	42	0	
Pilestredet Park 38	81744033	H0413	55	0	
Pilestredet Park 38	81744033	H0513	68	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

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	4 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	32 m²
Totalt BRA	32 m²
Oppvarmet luftvolum	78 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	17,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	78,0 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	1,80 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	Punktoppvarming; 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	4 062 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	126,93 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 756 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	126,93 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 062 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 528 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 534 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 062 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,0 %

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Aleksander Fjeld Andersen
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: aleksander.fjeld.andersen@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260448 . Vår ref.: 5629-1-55 Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Parkhaven Boligsameie
Organisasjonsnr:	989807528
Seksjonseier:	Hermansen, Inger Foyn
Medeier:	Parkes, David Nicholas
Leilighetsnummer:	55
Adresse:	Pilestredet Park 38, 0176 OSLO
Seksjonsnummer:	55
Gnr.	208
Bnr.	946

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78968941.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

En del seksjonseiere har kjøpt garasjeplass i Pilestredet Park Garasjeanlegg. Det sendes egne giroer for garasjekostnadene. Vi forutsetter at garasjeplassen selges sammen med boligen, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. (ideell 1264/611480 av gnr. 508, bnr, 8 i Oslo kommune). Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplass.
Vaktmester i Coor Service Management AS - kontaktperson Toufik Laataoui, tlf. 40 55 50 00, e-post toufik.laataoui@coor.com
Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr kvartal mot innkrevd á kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer kvartalsvis. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no/leier-beboer/eierskifteskjema/ . 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
Akonto dekker strøm i leiligheten og oppvarming varmtvann Boligselskapet har fått pålegg fra Hafslund om innstallering av fjernavleste strømmålere i hver boenhet. Styret har søkt om dispensasjon fra dette kravet. OP bistår i søknadsprosessen.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 400,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:

A konto energi1	168,00
Kabel-tv	136,00
Felleskostnader	2 096,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	302,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	9 248,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anders Vandenberghe Berg, e-post: parkhaven@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

PARKHAVEN BOLIGSAMEIE
HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinært sameiermøte 25. april 2006.
Sist endret 27.03.2017

§ 1 Formål
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel, bidra til å skape et godt bomiljø og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

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

§ 3 Ro
Leiligheten må ikke brukes slik at de sjenerer andre (ref § 10 i vedtektene). Det skal være ro i bygget i tidsrommet kl. 23 – 07 (kl.24 – 08 natt til lørdag og søndag). Skal man ha fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal alle naboer som kan bli berørt, varsles på forhånd. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget etter klokken 23 (kl.24 – 08 natt til lørdag og søndag). Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene.

§ 4 Fellesarealer
Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene. Dørmatter skal plasseres på innersiden av døren, ikke i korridoren.

§ 5 Inngangsdøren
Inngangsdørene til bygget skal alltid holdes låst. Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når en selv går inn og ut. Gatedør til søppelrom/sykkelrom holdes låst. Lås også alltid dør mellom sykkelrom og hall.

§ 6 Bodrommet
Det er ikke tillatt å lagre gjenstander utenfor egen bod i bodrommet. Søppel skal ikke settes igjen her, og rommet skal heller ikke brukes til oppbevaring av for eksempel sykler eller barnevogner. Gjensatte gjenstander kan fjernes og kastes for eiers regning uten forvarsel.
Alle brukere av bodrommet må rydde og tørke opp selvforskyldt søl, da vask av rommet må bestilles og betales i tillegg til vanlig fellesvask.

§ 7 Søppel
Søppel skal sorteres i henhold til regler gitt av Pilestredet Park Økodrift. Søppelposer skal ikke settes i gangene i påvente av å bli båret ut. Søppel som er for stort til å kastes i søppelkassene, må bringes til et av Renholdsetatens anlegg av hver enkelt beboer (Brobekk).

§ 8 Takterrassen
Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde terrassen og sameiets utemøbler i orden.
Det er ikke tillatt å lagre private møbler eller andre ting på takterrassen. § 3 gjelder også takterrassen.
Det er strengt forbudt å bevege seg på taket utenfor takterrassen. Slik ferdsel kan være skadelig for taktekket og plantene på taket, og kan føre til forkorting av garantien på taket.
Det er ikke lov til å bruke engangsgriller eller annen grill på terrassen.

§ 9 Fasadeendringer

Fasadeoverflaten på bygget består av et tynt skall festet direkte på isolasjon. Det er altså ikke feste for å skru fast noe. Hvis skallet skades må dette meldes til styret for reparasjon. Vanninntrenging må unngås.
Alle ytre endringer og montering i husets fasader må forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger og lignende. Det vil ikke bli gitt tillatelse til å montere parabolantenne.

§ 10 Terrasser/balkonger

Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt brukt på balkonger/terrasser. Det er ikke tillatt å bruke noen form for kullgrill. Terrassene skal ikke brukes som ekstra bodrom. Oppbevaring av gass skal skje på betryggende måte og i henhold til gjeldende forskrifter. Tepper, matter eller lignende skal ikke ristes fra balkongene/terrassene.

§ 11 Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/seksjonseiere.

§ 12 Postkasser og inngangsparti

Postkassene skal ha enhetlig merking. Om dette ikke blir gjort kan styret bestille dette på eiers regning. Dette er seksjonseiers ansvar. Standard postkasseskilt bestilles hos Stansefabrikken AS (se oppslagstavle i hall). Navn på ringeklokketablå meldes til styret.
Reklame skal ikke kastes på gulvet i inngangspartiet.

§ 13 Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

§ 14 Brannalarm

I hall er det installert brannalarmtablå. Hvis matlaging, reparasjonsarbeid eller lignende utløser brannalarm (som ikke er brann) skal alarm i fellesarealene stoppes via tablå i hall. Forsinkelsestiden er 4 minutter. Ved brann ring straks tlf. 110.

§15 Endring av eier / leietaker

Eier plikter å melde til styret eierskifte og ny beboer ved utleie / fremleie.

§ 16 Overtredelse av husordensreglene

Gjentatte brudd på husordensreglene er å betrakte som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

VEDTEKTER
FOR
PILESTREDET PARK GARASJEANLEGG

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

Pilestredet Park
Gnr 508 bnr. 8, Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Pilestredet Park Garasjeanlegg.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordingert sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

§ 10 Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

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

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

Dette pkt. 2 gjelder utgifter til blant annet:

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

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

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Sameieloven

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

§ 19
Videoovervåkning

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

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

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

§ 20
El og Hybridkjøretøy

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5629
PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

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 16. mars kl. 09:00 og lukker 20. mars kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5629

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. Fastsettelse av honorarer for 2026–2027
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Inge Bertheussen og John Henrik Johansen 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 årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Kommentarer årsregnskap - 5629.pdf
2. Årsregnskap 2025 - 5629.pdf
3. Revisjonsberetning 2025 s 5629.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000. Styrehonoraret gjelder for perioden fra årsmøte 2025 til årsmøte 2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2026–2027

Forslag fremmet av:
Oline Fjordbo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at styrehonorarene fra nå av fastsettes for et år om gangen frem i tid, slik at styremedlemmene ikke risikerer å måtte utøve sitt verv uten å få betalt for det. I tillegg fastsettes regler for fordeling av styrehonoraret internt, for å øke forutberegneligheten. Styrehonoraret foreslås økt til det som ifølge OBOS' beregninger tilsvarer gjennomsnittet for sameier med 83 boliger (1 872 kroner per bolig).

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 155 000. Varamedlemmene får 1500 kroner av totalbeløpet for hvert styremøte de må delta på. Av det resterende går 80 % til styreleder og 10 % til hver av styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret for periode 2026- 2027 foreslås satt til kr. 155 000. Varamedlemmene får 1500 kroner av totalbeløpet for hvert styremøte de må delta på. Av det resterende går 80 % til styreleder og 10 % til hver av styremedlemmene.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anders Vandenberghe Berg
- Oline Fjordbo

  Forutsatt at forslaget under sak 6 får flertall.

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

- Gullik Fjordbo

  Forutsatt at forslaget under sak 6 får flertall.
- John Henrik Johansen

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

- Jan Magnar Førland

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Det har vært avholdt 5 styremøter.

Styret har i halve perioden bestått av 3 styremedlemmer og 2 varamedlem. Styret har ellers jevnlig kontakt per mail eller personlige samtaler.

Sameiet har kontakt med leilighetenes eiere gjennom Vibbo og sameiets facebook-side. Kontakten foregår ved at viktige møter, opplysninger og oppgaver som skal utføres legges ut på disse mediene og /eller det sendes direkte melding gjennom e-post eller ved sms, Eierne kan dessuten gjennom styrerommet sende meldinger til styret, og eierne kan også legge ut meldinger eller beskjeder på Oppslagstavla.

Henvendelser fra leietakere skal i første rekke stilles til eier, men styret er behjelpelig med henvendelser som f.eks. må besvares av OBOS, forsikringsselskap og opplysninger om nøkler, bom osv.

Gjennom Styrerommet kan styret utfører de fleste av sine oppgaver. Her ligger sameiets HMS-plan og en oversikt over når forskjellige oppgaver skal gjøres. På Vibbo kan en dessuten finne husets vedtekter og husordensregler.

Sameiet er representer i PPØ (Det sameiet som tar seg fellesområdene for Pilestredet Park, parkanlegg, beplanting, snøbrøyting, rengjøring, «smittemuren» o.l.) Sameiet har jevnlig kontakt med OBOS eiendomsavdeling, Coors vaktmesterservice som ser etter sameiets fellesarealer) NB! Det er ingen vaktmester for eiernes leiligheter. Parkhaven er også representer i Garasjesameiet. Sameiet har jevnlig kontakt med styret i sameiet Parkstredet. De to sameiene har felles avfallssortering og sykkelbod. Sameiene har felles opplegg for varmestyring og deler utgifter ved fellestiltak med 54/46 %.

Styrelederforum – Sameiet er representert i styrelederforum- et organ for styrelederne i de forskjellige sameiene I Pilestredet Park. Forumet tar opp saker som kan være av felles interesse for de ulike sameiene, felles utforming av utearealer, felles avtaler når det gjelder forsikring, ventilasjonsanlegg, parkeringsbestemmelser osv.

Tak – Det har blitt nytt underdekke på taket og stanset vanninntrengning

Ventilasjonsrom – Det har blitt satt inn varmeovner i de 2 ventilasjonsrommene for å forhindre frostskader

Brannteknisk kontroll – Den årlige kontrollen av brannvarslingsanlegget er utført og påviste feil og mangler i fellesrommene utbedret

Heis- det har vært en del stans av heisen, men det er utført kontroller og stopp hurtig reparert.

Boligavis – Det har vært utgitt en boligavis på norsk og engelsk dette året

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 849 356.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift på kr 426 000.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

PARKHAVEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989807528, KLIENTNR. 5629

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 789 652	2 639 136	2 789 000	2 790 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 789 652**	**2 639 136**	**2 789 000**	**2 790 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-20 605	-18 330	-18 330
Styrehonorar	4	-130 000	-118 821	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-14 945	-11 650	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-165 018	-157 480	-167 000	-172 000
Konsulenthonorar		-13 678	-40 579	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	6	-1 026 580	-439 528	-1 204 000	-426 000
Forsikringer		-173 855	-151 296	-187 000	-209 000
Kommunale avgifter	7	-559 554	-509 901	-586 000	-614 000
Kostnader sameie	14	-216 428	-130 718	-160 000	-210 000
Energi/fyring	8	-213 830	-177 823	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-370 344	-340 951	-358 000	-369 000
Andre driftskostnader	9	-245 911	-235 458	-249 000	-256 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 148 473**	**-2 334 810**	**-3 217 330**	**-2 562 330**
DRIFTSRESULTAT		**-358 821**	**304 326**	**-428 330**	**227 670**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 430	25 413	0	0
Finanskostnader	11	-98	-1 001	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**33 332**	**24 413**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-325 489**	**328 739**	**-428 330**	**227 670**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	328 739		
Fra opptjent egenkapital:		-325 489	0		

PARKHAVEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989807528, KLIENTNR. 5629

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	174 240	222 785
SUM ANLEGGSMIDLER		**174 240**	**222 785**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		717	3 366
Forskuddsbetalte kostnader		108 156	87 454
Energiavregning	12	145 490	161 093
Driftskonto OBOS-banken		645 792	1 344 488
Sparekonto OBOS-banken		258 049	39 236
SUM OMLØPSMIDLER		**1 158 203**	**1 635 637**
SUM EIENDELER		**1 332 442**	**1 858 422**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 023 596	1 349 085
SUM EGENKAPITAL		**1 023 596**	**1 349 085**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 096	265 262
Leverandørgjeld		218 208	243 647
Skyldige offentlige avgifter		0	53
Annen kortsiktig gjeld	13	543	375
SUM KORTSIKTIG GJELD		**308 846**	**509 337**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 332 442**	**1 858 422**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	1 076 402	1 399 809

Oslo, 17.02.2026
Styret i Parkhaven Boligsameie

John Henrik Johansen/s/ Jan Magnar Førland/s/ Anders Vandenberghe Berg/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 654 196
Kabel-tv	135 456
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 789 652**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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	-130 000
SUM STYREHONORAR	**-130 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 734

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 945
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 945**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-685 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-685 500**
Drift/vedlikehold bygninger	-112 225
Drift/vedlikehold VVS	-23 033
Drift/vedlikehold elektro	-29 335
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 873
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 942
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 407
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 383
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-883
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 026 580**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-435 898
Renovasjonsgebyr	-123 656
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-559 554**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-72 111
Fjernvarme	-140 336
Andre fyringskostnader	-1 382
SUM ENERGI / FYRING	**-213 830**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 341
Vaktmestertjenester	-87 859
Renhold ved firmaer	-144 140
Andre driftskostnader	-1 611
Kontor- og datarekvisita	-1 926
Trykksaker	-432
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 734
Andre kontorkostnader	-543
Porto	-250
Bank- og kortgebyr	-3 578
Øreavrunding	4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-245 911**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	15 747
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 353
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 813
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	609
Andre renteinntekter	5 908
SUM FINANSINNTEKTER	**33 430**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-98
SUM FINANSKOSTNADER	**-98**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-188 793
SUM INNTEKTER	**-188 793**

KOSTNADER

Techem	24 216
Fjernvarme	281 016
Strøm	84 964
SUM KOSTNADER	**390 196**

Uoppgjorte avregninger	-55 914
SUM ENERGIAVREGNING	**145 490**

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 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Manuelle utbetalinger	-543
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-543**

NOTE 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 8,32 % / deler av Pilestredet Park Garasjesameie og
1,67% i Pilestredet Park Økodrift sameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i disse selskapene.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i begge selskapene.
Den samlede gjelden i disse selskapene utgjør kr 1 076 402.

Selskapets andel i Pilestredet Park Garasjesameie og Pilestredet Park Økodrift sameie vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PARKHAVEN BOLIGSAMEIE.

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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TY157-H1I1F-V7DB4-TXB7X-ACLMM-V7O7F

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-02 11:10:42 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TY157-H1I1F-V7DB4-TXB7X-ACLMM-V7O7F

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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 16.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 20.03.26
Selskapsnummer: 5629 **Selskapsnavn:** PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

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

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inge Bertheussen og John Henrik Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer for 2026–2027

Godtgjørelse for styret for periode 2026- 2027 foreslås satt til kr. 155 000. Varamedlemmene får 1500 kroner av totalbeløpet for hvert styremøte de må delta på. Av det resterende går 80 % til styreleder og 10 % til hver av styremedlemmene.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Anders Vandenberghe Berg
- [ ] Oline Fjordbo

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Gullik Fjordbo
- [ ] John Henrik Johansen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Jan Magnar Førland

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 PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 989807528
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. mars kl. 09:00 til 20. mars kl. 13:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

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:**
> Lisa Bruun-Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Inge Bertheussen og John Henrik Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
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: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000. Styrehonoraret gjelder for perioden fra årsmøte 2025 til årsmøte 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer for 2026–2027

Fremmet av: Oline Fjordbo

Styret foreslår at styrehonorarene fra nå av fastsettes for et år om gangen frem i tid, slik at styremedlemmene ikke risikerer å måtte utøve sitt verv uten å få betalt for det. I tillegg fastsettes regler for fordeling av styrehonoraret internt, for å øke forutberegneligheten. Styrehonoraret foreslås økt til det som ifølge OBOS' beregninger tilsvarer gjennomsnittet for sameier med 83 boliger (1 872 kroner per bolig).

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 155 000. Varamedlemmene får 1500 kroner av totalbeløpet for hvert styremøte de må delta på. Av det resterende går 80 % til styreleder og 10 % til hver av styremedlemmene.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **2**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Vandenberghe Berg (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Vandenberghe Berg
Oline Fjordbo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gullik Fjordbo (6 stemmer)
John Henrik Johansen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gullik Fjordbo
John Henrik Johansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Magnar Førland (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Magnar Førland

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5629
PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

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 23. april kl. 12:00 og lukker 26. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5629

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Inge Bertheussen og John Henrik Johansen 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

Valg av tillitsvalgte

Erle Egeberg Blakstad stiller til valg som styremedlem for 2år.

På det ordinære årsmøtet som ble avholdt fra 16. til 20.mars så stilte Gullik Fjordbo til valg som styremedlem,

forutsatt at forslaget til sak 6 om fastsettelse av styrehonorar for 2026-2027 ble vedtatt. Saken ble ikke vedtatt, så vi må derfor avholde et ekstraordinært årsmøte for å velge inn et styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Erle Egeberg Blakstad

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 23.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.04.26
Selskapsnummer: 5629 **Selskapsnavn:** PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

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

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inge Bertheussen og John Henrik Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Erle Egeberg Blakstad

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 ekstraordinært årsmøte 2026 for PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 989807528
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 12:00 til 26. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

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:**
> Lisa Bruun-Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
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:**
> Inge Bertheussen og John Henrik Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
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.

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Erle Egeberg Blakstad stiller til valg som styremedlem for 2år.

På det ordinære årsmøtet som ble avholdt fra 16. til 20.mars så stilte Gullik Fjordbo til valg som styremedlem, forutsatt at forslaget til sak 6 om fastsettelse av styrehonorar for 2026-2027 ble vedtatt. Saken ble ikke vedtatt, så vi må derfor avholde et ekstraordinært årsmøte for å velge inn et styremedlem.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erle Egeberg Blakstad (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erle Egeberg Blakstad

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

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.

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Pb. 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 16 SEPT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200106589-40 **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 C2 - PILESTREDET 32

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

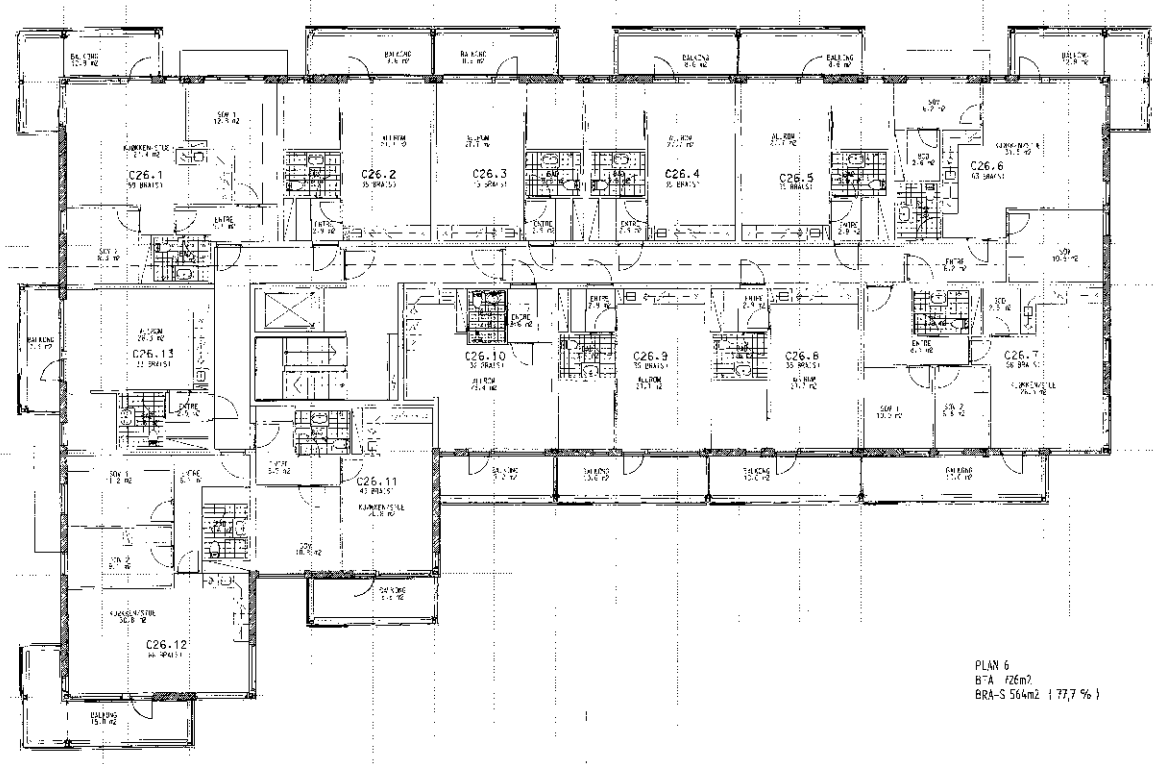
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Tine Aagesen
Fung. enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



PLAN 6
BTA 726m2
BRA-S 564m2 (77,7 %)

ARK	1:100	AC 21161	01

PILESTREDET PARK

PILESTREDET PARK BOLIGUTBYGGING ANS

Selmer Skanska Bolig AS

OBOS Nye Hjem

Selmer Skanska AS

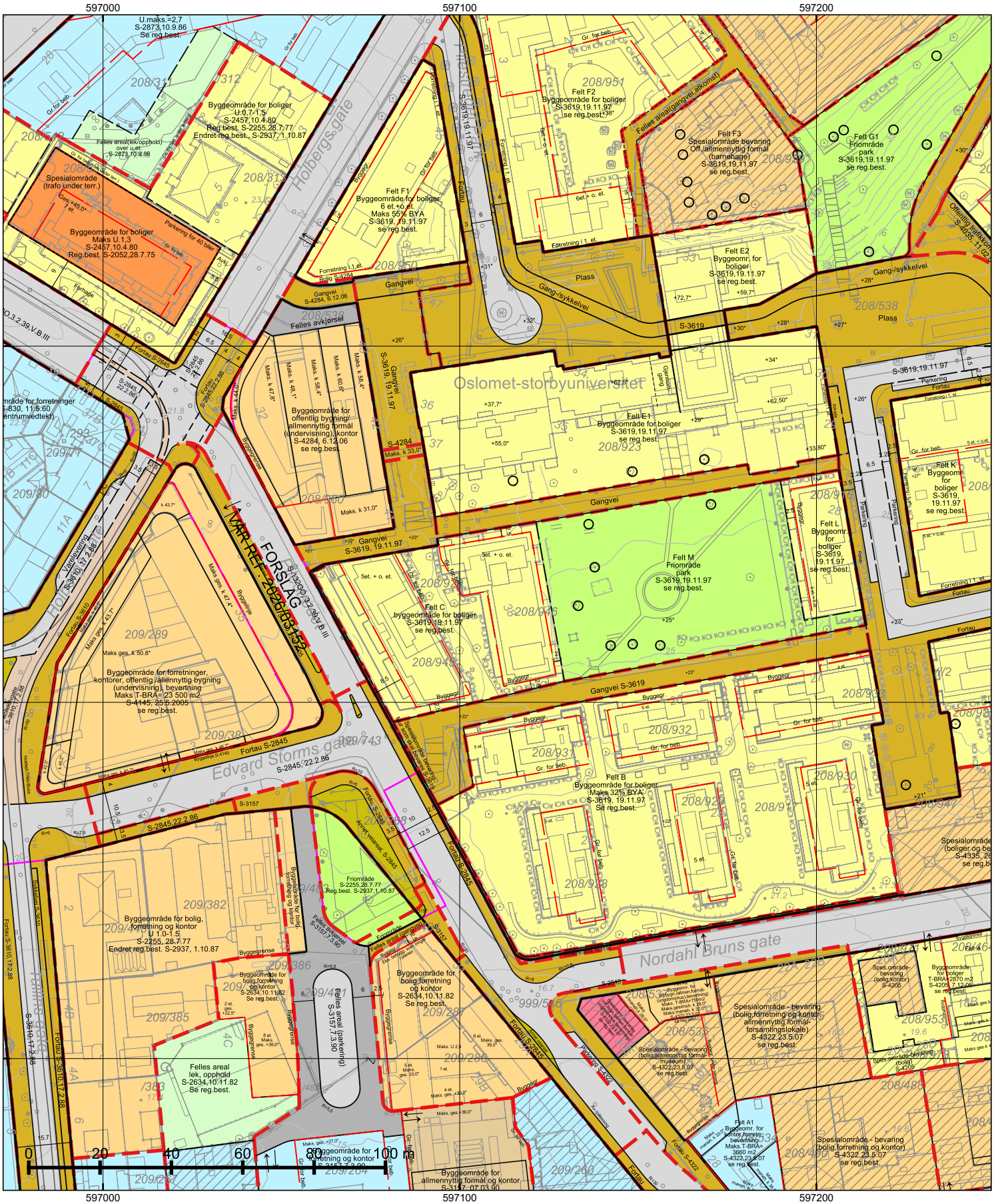
LUND & SLAATTO BOLIG AS

Arkitektkontoret GASA AS

BLOKK C2
PLAN 6 S

8

1:100	SALGSTEGNINGER		
ARK	09.02.04	AC 21161	01



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
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: 161406/ 86537682
Deres ref.:
Adresse: Pilestredet Park 38
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/946

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
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 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.

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

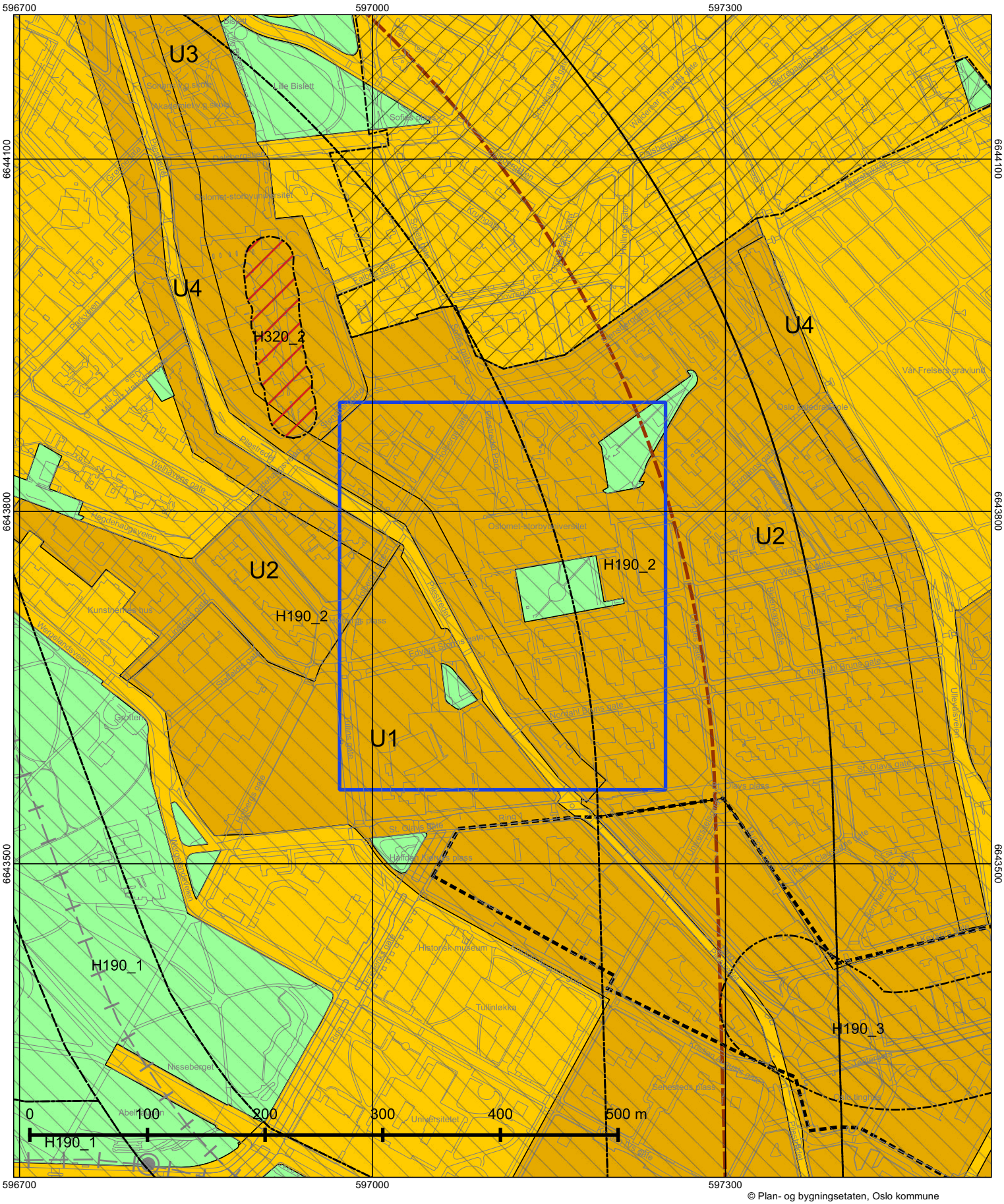
- RbBevaringGrense

- 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
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161406/86537682
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.08.2026
Kunde: Aleksander Fjeld Andersen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537682
Deres ref: 9394503

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 208, BNR. 946.

Vi viser til bestilling av 11.08.2026 for eiendom gnr. 208, bnr. 946.

GNR. 208 BNR. 946

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.02.2005.

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

948 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

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 38, 0176 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 946, Snr. 55, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260448

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Aleksander Fjeld Andersen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 404 63 209

E-post: aleksander.fjeld.andersen@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.
