PRIVATMEGLEREN
GAMLE OSLO

PILESTREDET PARK 4
VEDLEGG

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Seksjonsleilighet
Pilestredet park 4, 0176 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 951, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 **Rapportdato:** 17.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13743-1710 **Referansenummer:** HM1628

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Rapportansvarlig



Nils Fosberg
Uavhengig Takstingeniør
nils@fosbergtakstogbygg.no
906 58 222

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonsleilighet som er en del av Utsyn Boligsameie. Sameiet består av 139 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

4-roms leilighet i 2 etasje med adkomst via heis og felles trappeoppgang.
Det er en hybel med egen inngang fra felles entré.
Hoveddelen består av gang, bad/vaskerom, åpen stue/kjøkkenløsning og 2 soverom.
Hybelen består av bad/vaskerom, kjøkken og stue.
Det er balkong med adkomst fra begge boenheter

Den holder bruksstandard fra 2006. Vinduer er skiftet ut i 2014.
Det er slitasje som forventet i forhold til alder. Hybelen har mer slitasje enn hoveddelen.
Fallforholdene på badet i hybelen bør utbedres.
Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder i forbindelse med badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

TGUI: Bygning generelt| Andre innvendige forhold.
TG 2: Dører | Overflater |
Bad.hoved- membran og sanitærutstyr |
Bad.hybel- gulv, sluk/membran og sanitærutstyr |
Kjøkken- hybel | Elektrisk anlegg.
TG 3: Ingen

Seksjonsleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 6 etasjer samt kjeller oppført i 2006.
Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt. Utfyllende bindingsverk med fasadeplater.
Flate takkonstruksjoner i betong, antas tekket med membran/folie.
Det er heis i bygget og fellesgarasje i kjelleretasjen.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør. Brann- og lydklassifisert. Det er montert sikkerhetslås og elektronisk "kikkehull."
2 malte brann- og lydklassifiserte entrédører til begge boenheter.
Begge dørene har kodelås.
2 malte balkongdør i tre med glassfelt.
Overbygget balkong på ca 19m2 med utgang fra stue.
Støpt dekke med tremmer dekke og murt brystning. Frostet glass på sidene.
Levegg i tre mellom hybel- og hoveddel.
Strømuttak og belysning montert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med stavparkett i fiskebeinsmønster.
I hybel er det 3-stavs parkett.
Veggene har malte plater og malt mur. Del med trespiler i hybel.
Himlinger har malte betongelementer og malte plater. Downlights i entré og gang.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedør til badet i hybelen.
Dørene har normal bruksslitasje i forhold til alder.
Porttelefon/internett/tv.
Skyvedørsgarderobe i entre og på ett soverom.
Garderobeskap på soverom.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Prefabrikkert modul-bad fra 2006.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt.
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med skyvedør i glass og regnfallsdusj.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

Bad/vaskerom- Hybel
Prefabrikkert modul-bad fra 2006.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter 1997-2010.
Veggene har fliser. En vegg med trespiler. Taket har himlingsplater. med downlights
(Vegg bak dusjkabinettet er ikke besiktiget.)
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er ukjent slukløsning da sluket er plassert under dusjkabinettet og er lite tilgjengelig. Smøremembran som tettesjikt.
Badet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Hoveddel:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i kompositt og overskap med benkebelysning.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, keramisk platetopp og vinskap.
Det er ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

Hybel:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vaskekum i rustfritt stål. Overskap med benkebelysning.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp.
Plass for kjøleskap.
Waterguard og komfyrvakt montert.
Det er ventilator med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap over himling på begge bad.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med

Beskrivelse av eiendommen

avtrekk fra baderom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Rørfordelskap plassert på kjøkken i hybelen.

Sikringsskap på kjøkken i hybelen.
Hovedbryter på 63 amperé.
2 jordfeilbrytere
13 kurser sikret med automatsikringer og jordfeilautomater.
Kursfortegnelse i skap
Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Brannslukningsapparat tilgjengelig.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

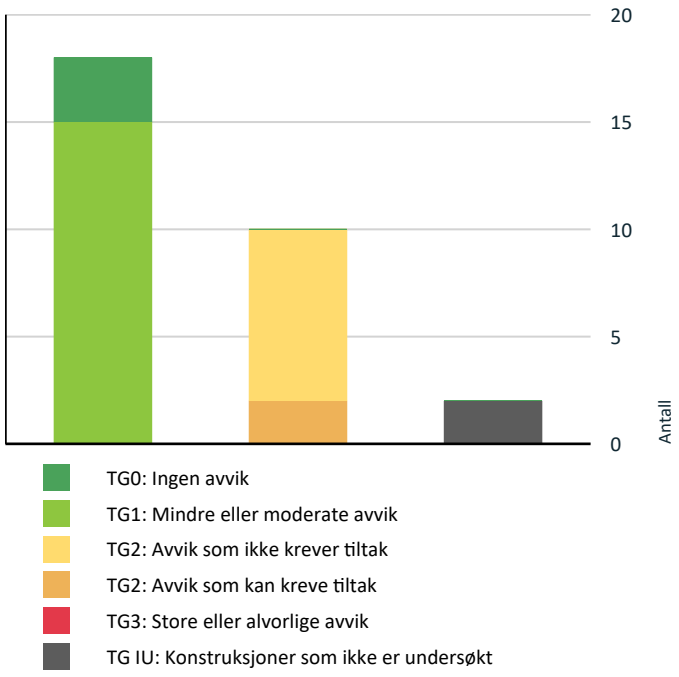
Gå til side

Seksjonsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

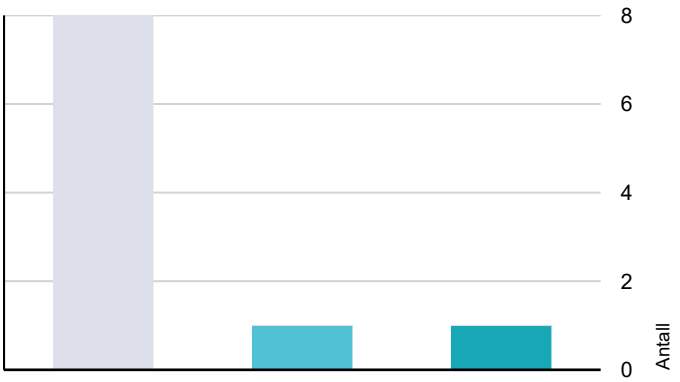
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.
I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom- Hybel > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom- Hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom- Hybel > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > kjøkken- Hybel > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET

Byggeår
2006

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 6 etasjer samt kjeller oppført i 2006.
Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt. Utfyllende bindingsverk med fasadeplater.
Flate takkonstruksjoner i betong, antas tekket med membran/folie.
Det er heis i bygget og fellesgarasje i kjelleretasjen.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

TG 1 Vinduer

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør. Brann- og lydklassifisert. Det er montert sikkerhetslås og elektronisk "kikkehull."
2 malte brann- og lydklassifiserte entrédører til begge boenheter. Begge dørene har kodelås.
2 malte balkongdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er riper/merker i dør til hoveddel. (bilde)
Øvrige dører har ikke avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring av overflaten er en løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør til hoveddel.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på ca 19m2 med utgang fra stue.
Støpt dekke med tremmer dekke og murt brystning. Frostet glass på sidene.
Levegg i tre mellom hybel - og hoveddel.
Strømuttak og belysning montert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med stavparkett i fiskebeinsmønster.
I hybelen er det 3-stavs parkett.
Veggene har malte plater og malt mur. Del med trespiler i hybelen.
Himlinger har malte betongelementer og malte plater. Downlights i entré og gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I stue i hoveddel er det skruehull og mindre sår på en vegg etter tidligere montert utstyr.
Sprekk i vegg i entré.
Parkett i hybel har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdene kan utbedres med overflatebehandling lokalt.
Sparkel, maling og sliping av parkett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedør til badet i hybelen.
Dørene har normal bruksslitasje i forhold til alder.

Tilstandsrapport

TG IU Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv.
Skyvedørsgarderobe i entre og på ett soverom.
Garderobeskap på soverom.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Prefabrikkert modul-bad fra 2006.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er litt misfarging i fugene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt.

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

Halvparten av forventet brukstid:
Banemembran- 20 år
Smøremembran- 15 år
Tettesjikt i modulbad- 15 år

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med skyvedør i glass og regnfallsdusj.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Det er krav til en løsning for å avdekke lekkasje fra sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres løsning for å synliggjøre en ev lekkasje fra innebygget sisterne. Det kan sikres med waterguard eller en spalte i sisternekassen slik at vann kan renne til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er modulbad og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. Et modulbad er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det er foretatt fuktsøk med Protimeter MMS2 fuktindikator og det er ikke registrert unormale verdier.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

Generell

Prefabrikkert modul-bad fra 2006.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. En vegg med trespiler. Taket har himlingsplater. med downlights
(Vegg bak dusjkabinettet er ikke besiktiget.)

2 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm fra terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt høydeforskjell fra overkant flis ved dør til sluk på 5 mm. Kravet er minimum 25mm.
Gulvet ellers er tilnærmet flatt og oppfyller ikke krav i forskrift.
Det er ingen terskel ved døren og dette i kombinasjon med manglende fall kan føre til at vann renner inn i andre rom ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det kan trolig støpes nye fallforhold over eksisterende gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning da sluket er plassert under dusjkabinettet og er lite tilgjengelig. Smøremembran som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Halvparten av forventet brukstid:
Banemembran- 20 år
Smøremembran- 15 år
Tettesjikt i modulbad- 15 år

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Det er krav til en løsning for å avdekke lekkasje fra sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres løsning for å synliggjøre en ev lekkasje fra innebygget sisterne. Det kan sikres med waterguard eller en spalte i sisternekassen slik at vann kan renne til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er modulbad og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. Et modulbad er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det er foretatt fuktsøk med Protimeter MMS2 fuktindikator og det er ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i kompositt og overskap med benkebelysning.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, keramisk platetopp og vinskap.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

2 ETASJE > KJØKKEN- HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vaskekum i rustfritt stål. Overskap med benkebelysning.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp.
Plass for kjøleskap.
Waterguard og komfyrvakt montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen har generelt en del slitasje.
Det er merker i benkeplate og litt avskalling av maling på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen er fortsatt fungerende og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > KJØKKEN- HYBEL

TG 1 Avtrekk

Det er ventilator med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap over himling på begge bad.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk fra baderom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Rørfordelskap plassert på kjøkken i hybel.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap på kjøkken i hybelen.
Hovedbryter på 63 amperé.
2 jordfeilbrytere
13 kurser sikret med automatsikringer og jordfeilautomater.
Kursfortegnelse i skap

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

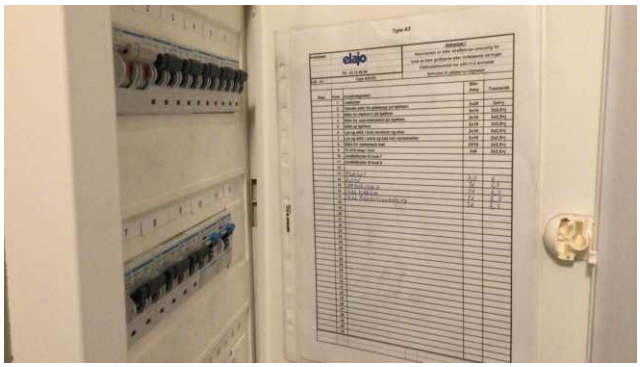
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El-anlegget har ukjent historikk. Det anbefales derfor å få gjennomført en el-kontroll.
    Kostnadsestimatet gjelder kun for kontrollen

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Brannslukningsapparat tilgjengelig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslukningsapparatet er fra 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

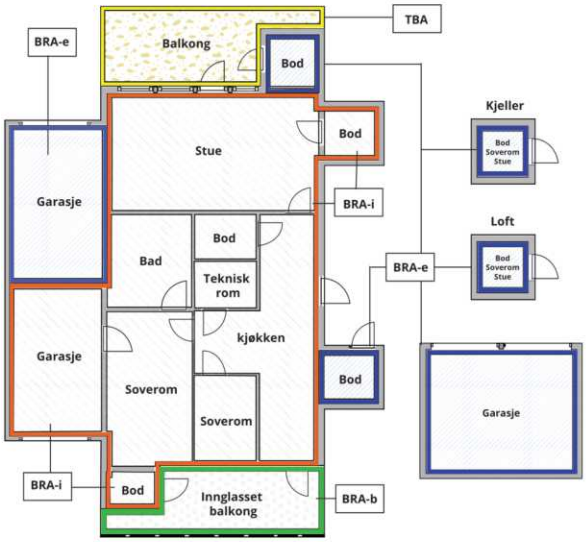
Hva er måleverdig areal?

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 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

Seksjonsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	100			100	19
Kjeller		5		5	
SUM	**100**	**5**			**19**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom- Hybel, kjøkken - Hybel, Stue- Hybel		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Hybelen utgjør ca 27m2 av arealet.

Med seksjonen følger bod i garasje på ca 5m2
Arealet gjelder anvist bod. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjonsleilighet	100	5

Kommentar

Seksjonsleilighet	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Nils Fosberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	951		13	4056 m²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse
Pilestredet park 4

Hjemmelshaver
Per Nicolai Robertsen 1/1

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Utsyn Boligsameie	100 / 10228	Oslo og Omegn Boligforvaltning AS	989976338

Felles formue
Kr. 19 351 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Hammersborg i bydel St.Hanshaugen.
Det er sentrumsnært område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Stort utvalg av servicetjenester som butikker, spisesteder etc i området

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål med tilhørende næring.

Om tomten

Eiet fellestomt på 4 056 m²

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	82870620			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmannen	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	07.03.2025	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	07.03.2025	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Forretningsfører	06.03.2025	Økonomiske opplysninger	Gjennomgått	5	Nei
Årsberetning	07.05.2024	Forhold i sameiet	Gjennomgått	31	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	
2	18.03.2025	
3	18.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HM1628

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250052

Selger 1 navn
Per Nicolai Robertsen

Gateadresse
Pilestredet Park 4

Poststed	Postnr
OSLO	0176

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 8595193

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250052

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ladeboks på parkeringsplassen som ligger i felles garasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utleiedel i leiligheten.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250052

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggeår

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250052

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250052

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Nicolai Robertsen	779cbbf2e1dc0d961cc99ef4311409b87df47c31	15.03.2025 09:21:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250052

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Boligopplysninger:

Utsyn Boligsameie		**Vår ref.:**	658/13	**Fødselsdato eier:**	13.04.1974
PILESTREDET PARK 4		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0176 OSLO		**Eiere:**	Per Nicolai Robertsen		
Organisasjonsnr:	989 976 338	**Seksjonsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 066**

Felleskostnader:	À konto varmtvann og fjernvarme	1 357
	Avsetning til vedlikeholdsfond	1 808
	Internett/fibernett fra Telia	179
	Felleskostnader	4 722

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lisbeth Eliasson
Adresse:	Pilestredet Park 4
Postnr/-sted:	0172 OSLO
E-post:	utsyn.styret@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.03.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 275
Annen formue:	19 351	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2005
Gårds/bruksnr:	208/951 - seksjon:13
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82870620

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

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

Utsyn Boligsameie	**Vår ref.:**	658/13	**Fødselsdato eier:**	13.04.1974
PILESTREDET PARK 4	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0176 OSLO	**Eiere:**	Per Nicolai Robertsen		

Organisasjonsnr: 989 976 338

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsberetning for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

TV OG BREDBÅND;
Årsmøtet 2024 vedtok å inngå avtale kollektiv bredbåndsavtale med Telia.

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

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

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

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

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

VAKTMESTER OG RENHOLD
Bygårdsservice AS ivaretar oppgavene knyttet til vaktmestertjenester.

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

Boligopplysninger:

Utsyn Boligsameie	**Vår ref.:**	658/13	**Fødselsdato eier:**	13.04.1974
PILESTREDET PARK 4	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0176 OSLO	**Eiere:**	Per Nicolai Robertsen		

Organisasjonsnr: 989 976 338

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Vår dato.:	**Vår ref.:**
6. mars 2025	658/13/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20250423	**306250052**

Privatmegleren Gamle Oslo
Schweigaards gate 40
0191 OSLO

E-post: eva.otnes@privatmegleren.no
Tlf./Mobil: 97797284

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: **Utsyn Boligsameie**
SEKSJONSNUMMER: **13**
EIER(E): **Per Nicolai Robertsen**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Flyttegebyr kr 1500 til kjøper.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Utsyn Boligsameie

årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 07.05.2024, kl 18:00

Sted: i auditoriet i Holberg terrasse, inngang Stensberggaten 27

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Utsyn Boligsameie tirsdag 07.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Utsyn Boligsameie

Tirsdag 07.05.2024, kl 18:00

i auditoriet i Holberg terrasse, inngang Stensberggaten 27

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Utsyn Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

Sondre Steigen foreslås som møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Hans-Henning foreslås som referent

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets underskudd foreslås dekket av opptjent egenkapital

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret for perioden fra årsmøtet i 2023 til årsmøtet i 2024 forslås satt til kr 488 000. Dette er en økning på kr 18.000 fra forrige år, det vil si en økning på 3,8%.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for perioden fra årsmøtet i 2023 til årsmøtet i 2024 fastsettes til kr 488.000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret angående vedlikeholdsplanen

I vedlikeholdsplanen fra 2021 har delprosjekt skifting av råtnede bord i ytterkledning blitt utført. Dette innebærer at fasadevask, utskifting av punkterte vinduer og vedlikehold fasade, som i februar 2020 ble estimert til ca kr 7.654.000 inkludert mva, gjenstår frem til 2027 med følgende detaljer:

1. Fasadevask kr 320.313,-
2. Rehabilitering fasade mot bakgård og endevegger kr 3.458.594,-
3. Rehabilitering fasade mot gate og gangsti kr 3.402.888,-
4. Utskifting av punkterte vinduer i trappetårnene kr 472.500,-

Styret har ønsket og se arbeider på fasaden i sammenheng med rehabilitering av balkongene estimert til ca 12.000.000 kr for å spare stilaskostnader. Imidlertid har de gjenstående prosjektene i vedlikeholdsplanen blitt forskjøvet med 1 år på grunn av rehabilitering av garasjene, hvor vi pr mars 2024 ikke kjenner de totale kostnadene. Det er ikke grunn til å tro at utsettingen har betydning for sikkerheten ved balkongene.

Forslag til vedtak: Redegjørelsen ble tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Nytt fibernett

Etter vedvarende problemer med GlobalConnect som tilbyder av fibernett til Utsyn Boligsameie, særlig periodevis gjennom 2023, har styret arbeidet med å innhente tilbud om en kollektiv avtale for sameiet.

Dagens løsning er at alle seksjonseiere har 2 mbps kostnadsfritt i veggen, men har muligheten til å oppgradere hastigheten individuelt. Styret har innhentet flere tilbud både med og uten TV inkludert fra både Telia og Telenor.

- Styret har fått tilbud fra Telia på 179kr/mnd for 1000 Mbps fiber, hvor TV kan kjøpes individuelt.
- GlobalConnect tar til sammenligning minimum 299kr/mnd for oppgradering til 100 Mbps og opp til 499kr/mnd for 1000 Mbps.

Bytte av leverandør vil medføre at kostnaden på 179kr/mnd legges til som en felleskostnad for seksjonseiere. Det vil ikke være kostnader knyttet til installasjon og montering.

Pris inkludert TV er 259, 349 eller 470 kr/mnd som gir hhv. 5, 30 og 50 poeng å kjøpe tv-kanaler for utover en grunnpakke (https://www.telia.no/tv/innhold)

Forslag til vedtak: Det inngås ny kollektiv fiberavtale fra Telia for Utsyn Boligsameie med økning i felleskostnader på 179kr/mnd per seksjon.

5.2 Bruk av vedlikeholdsfond i 2024

Som redgjort for i styrets årsmelding foreslår styret at vedlikeholdsfondet kan belastes med følgende prosjekter i 2024:

1. Nytt brannvarsleranlegg med inntil kr 1.000.000.

2. Nytt avfukteranlegg i garasjen med inntil kr 900.000.

Forslag til vedtak: 1. Vedlikeholdsfondet kan belastes med inntil kr 1.000.000 til nytt brannvaslingsanlegg.

2. Vedlikeholdsfondet kan belastes med inntil kr 900.000 til et avfukteranlegg i garasjen.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder har fullført sin periode:

Lisbeth Eliasson stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Lisbeth Eliasson ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Hans Henning Meaas - stiller til gjenvalg
Mathias Hildershavn - stiller til gjenvalg
Kristian Breivik - stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Oddvar Skogseth
Erling Elsrud
Sondre Steigen

Forslag til vedtak: Hans Henning Meaas, Mathias Hildershavn og Kristian Breivik velges som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anders Grini - stiller til gjenvalg
Marit Buset - stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Marit Buset og Anders Grini ble valgt varamedlemer for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 06.04.2024

Styret i Utsyn Boligsameie

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

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Utsyn Boligsameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 6 menn.

Styret kan kontaktes på utsyn.styret@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Utsyn Boligsameie

Utsyn Boligsameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989976338. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 138 boligenheter, 1 næringsseksjon og 18 garasje seksjoner som omfatter 120 garasjeplasser.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Bygårdsservice AS ivaretar oppgavene knyttet til vaktmestertjenester.

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

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har ingen kollektivavtale for hverken tv-kanaler eller bredbånd. Hver seksjonseier står fritt til å velge leverandør.
Det er lagt fibernett i bygget. Internett via fibernett tilbys av Global connect. Fra 1. januar 2017 har alle seksjonseierne som kobler seg til fibernettet basis-internett gratis. Basis-internett betyr en linje med hastighet på 2/2 Megabit pr sekund.

Nøkler, skilt

Alle fellesdører i sameiet har elektroniske taglåser.

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

Brannsikrings utstyr/sikkerhet/husordensregler/vedtekter

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

Forskrift om brann forebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokke utstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokke utstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokke utstyr i fellesområder, samt eventuelle felles installasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokke utstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteri skift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Styret arbeider med å få på plass ett nytt brannvarslings system. Det eksisterende brannvarslingsanlegget har nådd en alder hvor det er utfordrende å få tak i reservedeler. For å ivareta sikkerheten i bygget trenger vi å erstatte det gamle anlegget med et nytt.

Det er i 2023 gjennomført kontroller av det elektriske anlegget og brannsikkerhet. Svakheter er blitt utbedret.

Sikkerheten i bygget i Pilestredet Park 1 – 5 er en ressurskrevende utfordring for Utsyn Boligsameie. Det er flere årsaker til dette. Bygget er lokalisert nær Oslo sentrum i et område med mye gjennomgangstrafikk. Sameiet har snaut 60 prosent fastboende seksjonseiere, de øvrige eierne er utleiere og personer som benytter en leilighet i Utsyn som base i Oslo. Garasjen er integrert i bygget og har også en rekke eksterne brukere. Parkeringsanlegget har 120 plasser, 23 av disse har eksterne eiere, dvs eiere som ikke har boligseksjon i bygget. I tillegg kommer utleie av parkeringsplasser til eksterne firmaer og personer. Omfanget av trafikken både i og rundt bygget krever robuste sikkerhetsløsninger og aktiv oppfølgning.

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

bidratt til en merkbar nedgang i innbrudd i biler og boder i garasjen i forhold til slik det var tidligere.

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Distribuert egen kontrollskjema for el-sikkerhet til seksjonseierne
- Smartelektro har gjennomført el-internkontroll

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Året 2023 og starten på 2024 har i stor grad vært preget av utbedring av lekkasjen i garasjen som ble oppdaget etter vinteren 2022. Det begynte å dryppe rust vann flere steder fra taket over deler av garasjens 1. etasje. Styret engasjerte OPAK til å se på hva som må gjøres for å utbedre forholdet. Resultatet var at det må gjøres omfattende reparasjoner av garasje gulvet der hvor garasjens 2. etasje ikke ble levert med asfalt kjøre dekke. Rapporten ble fremlagt på ekstraordinært sameiermøte 2. november 2022 og vedtatt utbedret basert på OPAk's anbefaling. Prosjektet ble gjennomført våren og sommeren 2023 av Smørholm AS og med OPAK som prosjektleder, hvor garasjen ble stengt store deler for enkelte seksjonseiere. Prosjektet ble gjennomført som prosjektert

og garasjen ble overlevert i slutten av august 2023. Sum kostnader for prosjektet ble kr 3.429.000 mot en totalkostnads ramme på kr 4,0 millioner. Prosjektet ble finansiert av midler fra vedlikeholdsfondet og sameiet unngikk låneopptak gjennom en kombinasjon av lavere totalkostnad enn budsjettert, ekstra innbetaling fra garasje eierne samt senere fakturering fra entreprenør enn opprinnelig plan. Styret ønsker også å takke beboere i Utsyn som viste stor forståelse og samarbeidet godt under hele prosessen.

Etter store mengder snøfall i desember 2023 og starten av 2024 ble det tatt inn ekstremt mye vann i garasjen og det ble dannet ansamlinger av vann i 2.etasje hvor garasje prosjektet var gjennomført. Styret gikk til innkjøp av en industriell vannsuger, men det var ikke nok til å fjerne vannet. I januar 2024 ble vannet fjernet med en sugebil, men vannansamlingene hadde forårsaket høy luftfuktighet i garasjen som ga grobunn for muggsopp. Styret tok kontakt med OPAK som gjennomførte en befaring av den delen av garasjen som hadde problem med fukt. Det viste seg at også den delen som ikke hadde fått nytt belegg også var utsatt for fukt. En stor del av problemet med fukt ser ut til ikke å komme fra selve garasjen, men fra slukene som er på gårdsplassen. Dette kommer vi å se på så fort det er mulig ut fra snø og is forholdene på gårdsplassen. Styret engasjerte vår rengjørings leverandør for å fjerne mugg i taket og i de boder som har fått mugg problem. Styret har våren 2024 inngått avtale om installasjon av et avfukter anlegg.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 8 møter og behandlet 87 styresaker.

Styret er ansvarlig for driften av sameiet. Styrets mandat fremgår av vedtektenes § 9. Styret har ansvaret for forvaltning av seksjonseiernes felles interesser samt drift og vedlikehold av bygning og fellesarealer.

Utsyn Boligsameie har ingen ansatte, og styret består av tillitsvalgte. Driftsoppgaver utføres av eksterne leverandører. Oppfølgning av leverandører, inkludert utskiftning ved behov, er en kjerneoppgave i styrets arbeid med driften av sameiet. Arbeidet med å følge opp leverandører inkluderer reklamasjoner i forbindelse med feil og mangler både i forbindelse med faste tjenesteleveranser og prosjekter.

Utsyn har faste avtaler for følgende typer tjenester: Forretningsfører inkludert regnskap, vaktmester, vaktselskap, renhold, heisservice, rørlegger inkludert radiatoranlegget, service for ventilasjonsanlegget, brann- og elektro, forbruksmåling av varmtvann og fjernvarme, forbruksmåling og fakturering strøm elbilladere, gartner, snørydding, utendørs vårrengjøring og fjerning av tagging.

Infrastruktur for el-billading ble etablert for alle 120 parkeringsplasser i juni 2020 og er nå en del av den daglige driften av bygget. Stadig flere kobler seg på og anlegget fungerer bra.

Stadig flere leverandørers har kundeportaler som innebærer at styret får bedre oversikt og kontroll, men også utvidete oppgaver. Det gjelder f.eks. tilgangsstyring til garasjeporten som er overtatt fra februar 2022 og tilgangsstyring til ladeboksene fra etableringen av anlegget i 2020. Styret følger også opp energiregnskapet produsert av Techem og selvfølgelig økonomirapporteringen fra regnskapsfører.

Ny portal for kommunikasjon med sameierne ble etablert i 2020. Portalen inneholder en oppslagstavle hvor sameierne kan finne nyttig informasjon. Nye oppslag blir varslet per e -post. Blant annet er veilederen" Hvem Hva Hvor i Utsyn" tilgjengelig på Portalen. Det er viktig at alle seksjonseiere følger med på disse oppslagene. Utleiere plikter å informere sine leietakere om oppslag de trenger å kjenne til. Enkelte oppslag ble også hengt opp på fysiske oppslagstavler i bygget. Styret kan kontaktes på en e-postadresse: utsyn.styret@gmail.com. I tillegg har sameiet en lukket Facebook-gruppe hvor målet er at seksjonseiere og leietakere kan kommunisere med hverandre. I enkelte tilfeller vil det legges ut informasjon som berører alle som bor i sameiet. Det er viktig å understreke at dette er ikke en formell gruppe for sameiet, så alle henvendelser til styret må gå via epost. Henvendelser leses og bevares løpende.

Økonomi og vedlikeholdsfond

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

Årsresultatet for 2023 ble et underskudd på 1 175 719 kroner mot et underskudd på 246 650 kroner i 2022. Budsjettert overskudd for 2023 var 1 876 603 kroner. Avviket mot budsjett 2023 på 3 052 322 kroner skyldes i all hovedsak foreslåtte og vedtatte belastninger av vedlikeholdsfondet for gjennomførte vedlikeholdsarbeider. Kostnadene ved prosjekter som foreslås for årsmøtet legges ikke inn i budsjettet i påvente av årsmøtets behandling.

Innbetalinger til og bruk av vedlikeholdsfondet inngår i sameiets resultatregnskap. Eksklusive innbetalinger og bruk av vedlikeholdsfondet ble årsresultatet et overskudd på 217 310 kroner i 2023 mot et overskudd på 20 281 kroner i 2022. Ordinære inntekter og driftskostnader har i hovedsak fulgt budsjettene og er på et normalt nivå. Det er noe høyere kostnader knyttet til eksterne tjenester mens det er noe lavere strøm og energikostnader

Det er viktig at Utsyn Boligsameie opprettholder en økonomi som er robust nok til å tåle både nødvendige vedlikeholdsprosjekter og de uforutsette driftsrelaterte kostnader som jevnlig oppstår i et sameie av Utsyns alder og størrelse. Budsjettet for 2024 gjenspeiler det nåværende nivå på felleskostnader og innbetaling til vedlikeholdsfond. Felleskostnader økes ikke ytterligere utover den normale prisjustering som ble gjennomført 1. januar 2024. Det legges heller ikke opp til å øke innbetalinger til dekning av felleskostnader pr 1. januar 2025 utover endring i konsumprsiindeks. Spesielle prosjekter eller hendelser som går ut over det som kan dekkes over vedlikeholdsfondet kan kreve ekstra innbetalinger eller lånefinansiering.

Sameiets bankinnskudd pr 31.12.2023 utgjorde 1 385 264 kroner og egenkapitalen var 1 273 933 kroner. Innestående på vedlikeholdsfondet pr 31.12.2023 var 638 018 kroner slik at sameiets egenkapital eksklusive vedlikeholdsfondet utgjør 635 918kroner. Dette er noe for lavt i forhold til ordinære likviditetssvinger gjennom året slik at vi pr nå ved enkelte anledninger kan være avhengige av å bruke noe av vedlikeholdsfondets innestående til ordinær drift.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede innbetalinger og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på 1 951 548 kroner før bevilget bruk av vedlikeholdsfondet.

Vedlikeholdsfondet

Utsyns Vedlikeholdsfond ble etablert ved vedtak på sameiermøtet 2013. Formålet med fondet er å gi seksjonseierne forutsigbare vedlikeholdskostnader og lav risiko for at større felles prosjekter må lånefinansieres. Bruk av fondet styres av årsmøtet, i henhold til vedtektenes § 5. Hvis et gitt prosjekt koster mer enn det beløpet som lå til grunn for årsmøtets vedtak om å gjennomføre prosjektet, må styret enten forelegge prosjektet til ny behandling for årsmøtet, eller dekke ekstrakostnadene over det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.

Fra og med juli 2014 har alle eiere av boligseksjoner betalt et månedlig vedlikeholdstillegg basert på eierbrøk. Det ble i 2020 også vedtatt å innføre et vedlikeholdstillegg for garasjeplassene. Vedlikeholdstillegget økes i takt med prisstigningen med virkning fra 1.1. hvert år.

For perioden 1.1.2023 til 31.12.2023 viser oversikten nedenfor faktisk tilførsel og bruk av vedlikeholdsfondet. For perioden 01.01.2024 til 31.12.2024 vises prosjekter som vil bli forelagt seksjonseierne på årsmøtet i mai 2024. Garasjeprosjektet ble på ekstraordinært årsmøte 2 november 2022 beslutte å belaste vedlikeholdsfondet med opp til MNOK 4,7. Etter innhentet anbud for prosjektet ble rammen redusert til MNOK 4,0.Faktisk kostnad

for garasjeprosjektet ble 3 428 755 kroner. Restbeløpet bevilget til heisene ble benyttet med 149 780 kroner i 2023. Tilførsl til vedlikeholdsfondet i 2023 utgjør ordinære innbetalinger fra boliger og garasjer på 1 869 114 kroner samt 316 392 kroner i ekstrainnbetaling fra garasjeseksjonene.

Utsyns vedlikeholdsfond:

Vedlikeholdsfondet 1.1.2023 kr 2 031 047

Benyttet til garasjeprosjektet kr 3 428 755

Benyttet til heiser kr 149 780

Innbetalt til fondet i 2023 kr 2 185 506

Vedlikeholdsfondet 31.12.2023 kr 638 018

Forslag til bruk i 2024:

Nytt brannvarslingsanlegg kr 1 000 000

Nytt avfukteranlegg garasje kr 900 000

Innbetaling til fondet i 2024 kr 1 937 152

Vedlikeholdsfondet 31.12.2024 kr 675 230

For oversikt over prosjekter i perioden 2014-2022 vises det tidligere årsrapporter.

16.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Utsyn Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



¡rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	7 137 807	6 457 139	6 815 025	7 083 146
Sum		7 137 807	6 457 139	6 815 025	7 083 146
Sum		7 137 807	6 457 139	6 815 025	7 083 146
Forretningsfrrsel og revisjon	2	200 814	203 347	201 564	209 687
Lrnn og honorarer	3, 4	557 307	523 491	531 240	556 808
Vedlikehold	5	3 703 468	2 779 718	720 000	800 000
Eksterne tjenester	6	1 601 807	955 488	1 030 000	1 080 800
Forsikring		441 848	406 478	449 158	450 000
Kommunale avgifter		1 053 726	876 991	1 012 611	1 234 304
Brensel og strrm		819 870	978 363	950 000	850 000
Andre driftsutgifter	7	30 571	42 018	74 849	45 000
Sum		8 409 411	6 765 895	4 969 422	5 226 598
Driftsresultat		-1 271 604	-308 755	1 845 603	1 856 548
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	57 621	25 473	1 000	50 000
Andre finansposter	9	38 264	36 632	30 000	45 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		95 885	62 105	31 000	95 000
¡rsresultat	10	-1 175 719	-246 650	1 876 603	1 951 548
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	10	-1 175 719	-246 650	1 876 603	1 951 548

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 008	25 664
Til gode av forretningsfŋrer		2 515	907
Forskuddsbetalte kostnader	11	194 744	638 699
Andre fordringer		379 907	327 771
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 371 888	2 132 936
Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r		13 376	584 090
Sum omlŋpsmidler		1 984 439	3 710 068
SUM EIENDELER		1 984 439	3 710 068

¡ rsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		2 449 652	2 696 302
¡ rets resultat	10	-1 175 719	-246 650
Sum egenkapital		1 273 933	2 449 652
GJ ELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		42 990	3 367
Andre forskuddsbetalte leier		65	130
Leverandŋrgjeld		168 014	798 691
Annen kortsiktig gjeld		499 437	458 229
Sum kortsiktig gjeld		710 506	1 260 416
Sum gjeld		710 506	1 260 416
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		1 984 439	3 710 068

Oslo 31.12.23
Styret i Utsyn Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Lisbeth Eliasson
Styreleder

Hans Henning Meaas
Styremedlem

Erling Elsrud
Styremedlem

Sondre Steigen
Styremedlem

Kristian Breivik
Styremedlem

Oddvar Skogseth
Styremedlem

Mathias Hildershavn
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	4 525 140	4 253 172	4 525 081	4 706 085
3606 Vedlikeholdstillegg	1 740 324	1 621 518	1 732 694	1 802 002
3608 Vedlikeholdstillegg garasjeanlegg	128 790	120 456	129 952	135 150
3613 Salg av nŋkler	2 126	10 074	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	316 392	13 446	0	0
3646 Leie Garasjer	363 474	338 424	365 297	379 909
3690 Andre inntekter	48 061	85 049	50 000	50 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	13 500	15 000	12 000	10 000
Sum	7 137 807	6 457 139	6 815 025	7 083 146

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 500	20 775	8 000	8 000
Forretningsfŋrerhonorar	153 564	143 652	153 564	159 707
Annen regnskapsfŋrsel	40 750	38 920	40 000	41 980
Sum	200 814	203 347	201 564	209 687

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	470 000	458 800	460 000	488 000
Lŋnn og feriepenger	18 438	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	68 870	64 691	71 240	68 808
Sum	557 307	523 491	531 240	556 808

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023

Note 4 - Ansatte og OTP

Sameiet har ikke ansatt og er ikke pliktig til ³ ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	407 833	2 325 660	340 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 194 931	329 009	110 000	200 000
6620 Vedlikehold uteomr³ de	100 704	92 348	100 000	100 000
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	16 700	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	150 000	180 000
6695 Egenandel forsikring	0	16 000	20 000	20 000
Sum	3 703 468	2 779 718	720 000	800 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Andel felleskostnader	9 000	17 500	0	0
6330 Vaktmestertjenester	340 267	344 818	300 000	320 000
6360 Renhold	202 962	200 586	250 000	240 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	15 685	25 934	20 000	20 800
6725 Juridisk r³ dgivning	28 907	0	0	0
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	306 644	41 914	100 000	100 000
6740 Honorar konsulenttjenester	0	30 608	0	0
6780 Lɲpende drifts- og serviceavtaler	698 342	294 130	360 000	400 000
Sum	1 601 807	955 488	1 030 000	1 080 800

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6800 Kontorrekvisita	300	3 193	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bɲker, scanning	2 960	2 992	2 000	2 000
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	5 497	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	940	5 000	5 000
7400 Kontingent HL	2 900	2 650	2 849	3 000
7720 Generalforsamling / ³ rsmɲte	7 540	0	20 000	10 000
7770 Bank og kortgebyrer	13 033	7 226	10 000	10 000
7781 Kostnader for bomiljɲtiltak	0	4 419	10 000	10 000
7790 Andre driftskostnader	3 838	15 102	25 000	5 000
Sum	30 571	42 018	74 849	45 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	57 621	24 847	0	50 000
8055 Renteinntekt sŊrvilk³ r 3	0	627	1 000	0
Sum	57 621	25 473	1 000	50 000

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	38 264	36 632	30 000	45 000
Sum	38 264	36 632	30 000	45 000

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	2 449 652	2 696 302
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	-1 175 719	-246 650
B. ¡ rets endring i disponible midler	-1 175 719	-246 650
C. Disponible midler 31.12	1 273 933	2 449 652

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1720 Forskuddsbetalinger til PPđ	194 744	194 744
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	443 955
Sum	194 744	638 699

Utsyn er forpliktet til ³ delta Pilestredet Park đ kodrift Sameie som ble opprettet for ivaretakelse av driftsoppgaver knyttet til felles utearealer i Pilestredet Park. Det er 22 boligselskaper/sameier som gjennom avtale bidrar til driften av utearealene. Utsyns andel utgjŋr 6,4 %. Sameierne i PPđ er solidarisk ansvarlige. Sameiets andel av kostnader i PPđ er i 2023 kostnadsfŋrt basert p³ mottatte fakturaer fra PPđ og vil bli justert til sameiets faktiske andel av PPđ s ³ rsresultat i 2024 n³ r ³ rsregnskapet for PPđ foreligger.

Resultat og balanse med noter for Utsyn Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsyn Boligsameie

Styreleder	Lisbeth Eliasson (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Sondre Steigen (sign.)	12.04.2024
Styremedlem	Oddvar Skogseth (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Kristian Breivik (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Mathias Hildershavn (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Erling Elsrud (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Hans Henning Meaas (sign.)	13.04.2024

Til årsmøtet i Utsyn Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsyn Boligsameie som viser et underskudd på NOK 1 175 719. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 25.04.2024

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 25. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 25.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	04/25/2024 14:52:32

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

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Utsyn Boligsameie tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - i auditoriet i Holberg terrasse, inngang Stensberggaten 27.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Utsyn Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

Sondre Steigen foreslås som møteleder

Vedtak:

Sondre Steigen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 27 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 28 stemmeberettigede.

Vedtak:

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Hans-Henning foreslås som referent

Vedtak:

Hans Henning Meaas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Sondre Steigen og Henrik Samuelsson valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret for perioden fra årsmøtet i 2023 til årsmøtet i 2024 forslås satt til kr 488 000. Dette er en økning på kr 18.000 fra forrige år, det vil si en økning på 3,8%.

Vedtak:
Det ble vedtatt å honorere styret med kr 488 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret angående vedlikeholdsplanen

I vedlikeholdsplanen fra 2021 har delprosjekt skifting av råtnede bord i ytterkledning blitt utført. Dette innebærer at fasadevask, utskifting av punkterte vinduer og vedlikehold fasade, som i februar 2020 ble estimert til ca kr 7.654.000 inkludert mva, gjenstår frem til 2027 med følgende detaljer:

1. Fasadevask kr 320.313,-
2. Rehabilitering fasade mot bakgård og endevegger kr 3.458.594,-
3. Rehabilitering fasade mot gate og gangsti kr 3.402.888,-
4. Utskifting av punkterte vinduer i trappetårnene kr 472.500,-

Styret har ønsket og se arbeider på fasaden i sammenheng med rehabilitering av balkongene estimert til ca 12.000.000 kr for å spare stilaskostnader. Imidlertid har de gjenstående prosjektene i vedlikeholdsplanen blitt forskjøvet med 1 år på grunn av rehabilitering av garasjene, hvor vi pr mars 2024 ikke kjenner de totale kostnadene. Det er ikke grunn til å tro at utsettingen har betydning for sikkerheten ved balkongene.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Nytt fibernett

Etter vedvarende problemer med GlobalConnect som tilbyder av fibernett til Utsyn Boligsameie, særlig periodevis gjennom 2023, har styret arbeidet med å innhente tilbud om en kollektiv avtale for sameiet.

Dagens løsning er at alle seksjonseiere har 2 mbps kostnadsfritt i veggen, men har muligheten til å oppgradere hastigheten individuelt. Styret har innhentet flere tilbud både med og uten TV inkludert fra både Telia og Telenor.

- Styret har fått tilbud fra Telia på 179kr/mnd for 1000 Mbps fiber, hvor TV kan kjøpes individuelt.
- GlobalConnect tar til sammenligning minimum 299kr/mnd for oppgradering til 100 Mbps og opp til 499kr/mnd for 1000 Mbps.

Bytte av leverandør vil medføre at kostnaden på 179kr/mnd legges til som en felleskostnad for seksjonseiere. Det vil ikke være kostnader knyttet til installasjon og montering.

Pris inkludert TV er 259, 349 eller 470 kr/mnd som gir hhv. 5, 30 og 50 poeng å kjøpe tv-kanaler for utover en grunnpakke (https://www.telia.no/tv/innhold)

Vedtak:
Forslag / Vedtak

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

5.2 Bruk av vedlikeholdsfond i 2024

Som redgjort for i styrets årsmelding foreslår styret at vedlikeholdsfondet kan belastes med følgende prosjekter i 2024:

1. Nytt brannvarsleranlegg med inntil kr 1.000.000.

2. Nytt avfukteranlegg i garasjen med inntil kr 900.000.

Vedtak:
1. Vedlikeholdsfondet kan belastes med inntil kr 1.000.000 til nytt brannvaslingsanlegg.

2. Vedlikeholdsfondet kan belastes med inntil kr 900.000 til et avfukteranlegg i garasjen.

Forslagene ble enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder har fullført sin periode:

Lisbeth Eliasson stiller til gjenvalg

Vedtak:
Lisbeth ble valgt som styreleder for 1 år ved akklamasjon

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Hans Henning Meaas - stiller til gjenvalg
Mathias Hildershavn - stiller ikke til gjenvalg
Kristian Breivik - stiller til gjenvalg

Fanny Asak Smedsrud stiller til valgt

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Oddvar Skogseth
Erling Elsrud
Sondre Steigen

Vedtak:

Kristian Breivik, Fanny Smedsrud og Hans Henning Meaas valgt for 2 år ved akklamasjon

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anders Grini - stiller til gjenvalg
Marit Buset - stiller til gjenvalg

Vedtak:

Marit Buset og Anders Grini ble valgt for 1 år ved akklamasjon

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.30

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Utsyn Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Steigen (sign.)	07.05.2024
Sekretær	Hans Henning Meaas (sign.)	13.05.2024
Protokollvitne	Henrik Samuelsson (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Sondre Steigen (sign.)	07.05.2024

VEDTEKTER
FOR UTSYN BOLIGSAMEIE

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

§ 1
Navn, opprettelse og formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

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

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

§ 3
Fellesutgifter

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

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

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

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

§ 4
Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

§ 4A
Brannsikkerhet og brannforebygging

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

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

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

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

b) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver

c) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter

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

e) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

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

§ 4B
Sikkerhet

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

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

§ 5
Vedlikeholdsfond

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

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

§ 6
Miljøoppfølgingsprogram

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

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

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

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

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

§ 7
Registrering av seksjonseiere og leietagere

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

§ 7 A
Kortidsutleie

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

§ 8
Styret

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

§ 9
Styrets kompetanse

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

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

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

§ 10
Styremøtet

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

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

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

§ 11
Årsmøtet

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

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

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

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

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

§ 12
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 13A
Møteledelse og flertallskrav

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

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

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

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

§ 13 B
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

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

§ 14
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 15
Revisjon og regnskap

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

§ 16
Forretningsfører

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

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

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

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

§ 17
Mislighold

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

§ 18
Fravikelse

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

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

§ 19
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 20
Garasje

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

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

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

§ 21
Endringer i vedtektene

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

§ 22
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om:

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

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

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

§ 23
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Husordensregler Utsyn Boligsameie

Vedtatt på sameiermøte 16.april 2013

Sist endret på årsmøte 7.mai 2019

Innhold:

1. Formål
2. Gjennomgående regler
3. Regler angående støy
4. Regler angående dyrehold
5. Regler angående fellesområder
6. Regler angående fasade og balkonger
7. Regler angående bruk av seksjonen
8. Regler angående boder
9. Regler angående garasje og parkering
10. Regler angående avfallshåndtering
11. Brudd på Husordensreglene

1. Formål

1.1. Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø for alle.
1.2. Husordensreglene skal bidra til trygg forvaltning av våre felles verdier.
1.3. Husordensreglene skal bidra til å forhindre og løse de konflikter som kan oppstå når mennesker i ulike livssituasjoner bor tett innpå hverandre.
1.4. Husordensreglene skal bidra til at reaksjonene ved regelbrudd er forutsigelige og rimelige for alle parter.
1.5. Husordensreglene er konsentrert om de vanligste problemene i større sameier, og erstatter ikke behovet for å vise alminnelig hensyn.

2. Gjennomgående regler

2.1. Alle beboere er forpliktet til å ta hensyn til alminnelige lover og regler, brannforskrifter og regler for sikkerhet og miljø.
2.2. Alle beboere er forpliktet til å bidra til forsvarlig drift og vedlikehold av tekniske innretninger, samt alminnelig god forvaltning av bygget.
2.3. Eierne av hver seksjon er ansvarlig for all bruk av seksjonen. Dette ansvaret omfatter også leietageres bruk, uavhengig av hvordan et eventuelt utleieforhold er organisert. Ansvaret inkluderer også leverandører av varer og tjenester.
2.4. Eierne av hver seksjon er ansvarlig for bruk av fellesarealer og ferdsel til og fra seksjonen. Med ferdsel menes alminnelig ferdsel, inn- og utflytting og varelevering.
2.5. Eier vil bli holdt ansvarlig for skader i tråd med vanlige erstatningsregler.

3. Regler angående støy

3.1. Alminnelig støy:

3.1.1. Det skal være ro fra kl. 23.00 om kvelden til kl. 08.00 om morgenen hverdager mandag til og med torsdag, samt søndag. Det skal være ro fra kl. 24.00 fredag kveld fredag til kl. 08.00 lørdag morgen, og fra kl. 24.00 lørdag kveld til kl. 08.00 søndag morgen. Med ro menes at alle naboer skal kunne sove med vinduet åpent uten å bli forstyrret av andres musikk, samtaler, bruk av verktøy, vaskemaskiner og lignende.

3.1.2. Med naboer menes alle som påvirkes av eventuell støy, ikke bare de nærmeste naboene. Dette innebærer blant annet at alle beboere som har vinduer og balkonger ut mot atriet/gårdsrommet i praksis må regnes som naboer.

3.1.3. I perioden fra kl. 08.00 til kl. 23.00 hverdager mandag til og med torsdag samt søndag, og fra kl. 08.00 til kl. 24.00 fredag og lørdag, aksepteres vanlige huslyder og den type moderate festlyder som er vanlige ved muntert samvær. Se for øvrig 3.2 og 3.3.

3.2. Oppussing og vedlikehold

3.2.1. Oppussing og vedlikehold som innebærer støy fra verktøy, er kun tillatt i tidsrommet 08.00 til 20.00 vanlige hverdager, 08.00 til 18.00 fredager, og 10.00 til 18.00 lørdager og søndager

3.3. Fester

3.3.1. Ved fester som innebærer mer enn moderate festlyder, skal det sendes nabovarsel senest 3 dager før festen avholdes. Nabovarsler skal inneholde tydelig informasjon om i hvilken seksjon festen arrangeres, navn på den som holder festen og mobilnummer hvor vedkommende kan kontaktes.

3.3.2. Utsendelse av nabovarsel innebærer ikke at beboere får dispensasjon for reglene i punkt 3.1. Alminnelig støy

4. Regler angående dyrehold

4.1. Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at dyrene ikke er til ulempe for naboer. Dyreeiere skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet.

4.2. Lufting av kjæledyr i atriet/indre gårdsrom er ikke tillatt.

4.3. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart.

4.4. Dyreeiere skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.

4.5. Mating av fugler på terrasser eller på fellesområder er ikke tillatt.

5. Regler angående fellesområder

5.1. Alle beboere har tilgang til fellesarealene, og alle fellesarealer skal til enhver tid være fritt tilgjengelige for alle beboere.

5.2. Inngangsdører og garasjeport skal aldri forlates ulåst.

5.3. Sykler skal plasseres i sykkelbod eller sykkelstativ.

5.4. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområdene.

5.5. Det er ikke tillatt å legge igjen søppel, sigarettsneiper, snusposer, reklame eller lignende i fellesområdene.

5.6. Fellesområdene skal ikke brukes til private formål eller oppbevaring.

5.7. Området rundt inngangsdøra til hver enkelt seksjon regnes som fellesområde. Her er det ikke lov å plassere søppel, dekorere eller på annen måte sette et personlig preg på området. Det eneste som er tillatt er dørmatte og navneskilt utenfor egen dør.

6. Regler angående fasade og balkonger

6.1. Det er ikke lov å lage hull eller på annen måte feste noe til husets fasade. Fasaden er ikke lagd for å tåle belastning og må ikke åpnes grunnet fuktskader.
6.2. Markise må ikke monteres på egen hånd eller av annen type enn den fra styret godkjent modell. Artikkel om denne finnes på www.utsyn.info
6.3. All plassering av gjenstander på utsiden av rekkverk på balkonger og terrasser er forbudt. Forbudet gjelder både midlertidig og permanent plassering.
6.4. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
6.5. Spyling av balkonger, slik at vann renner over indre kant og ned på nabo-balkongen, er ikke tillatt.
6.6. Risting og banking av tepper o.l. skal ikke foregå ut av vinduer eller over balkongrekkverket.
6.7. På balkongen må det ikke oppbevares noe som tiltrekker seg dyr eller uønskede insekter.

7. Regler angående bruk av seksjonen

7.1. Oppussing av seksjoner skal skje i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Ved oppussing av bad/våtrom og endringer av VVS-anlegg og/eller elektriske installasjoner, må det kun brukes autorisert leverandør.
7.2. Næringsvirksomhet som innebærer støy, lukt, kundetrafikk eller annen belastning er i utgangspunktet ikke tillatt. Eiere som ønsker å drive annen næringsvirksomhet enn det som kan drives fra et enkelt hjemmekontor, må eventuelt søke styret.
7.3. Bruk av seksjonen som skader andres seksjoner og/eller fellesarealene, medfører erstatningsansvar.

8. Regler angående bruk av boder

8.1. Boden skal være låst selv om den ikke er i bruk. Rom med felles boder skal holdes rene og ryddige og dør skal alltid låses etter bruk. Det er eiers ansvar å utbedre eventuelle skader på egen bod.
8.2. Det er ikke lov å oppbevare potensielt farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer.
8.3. Det er ikke lov å drive næringsvirksomhet i eller utenfor bod.
8.4. I boden må det ikke oppbevares noe som tiltrekker seg dyr eller insekter.

9. Regler angående garasje og parkering

9.1. Det er ikke gjesteparkering i bygget. Parkering utenfor egen parkeringsplass er ikke tillatt.
9.2. Utover kjøretøy er det ikke tillatt å oppbevare annet enn bildekk, skiboks og eller sykkelstativ på parkeringsplassen.

9.3. Fellesarealer skal ikke brukes til hverken private arbeider eller næringsvirksomhet.
9.4. All forurensning i garasjeanlegg må utbedres umiddelbart og på eiers regning. Hvis eier ikke sørger for utbedring, gjelder de regler som er beskrevet i punkt 11.
9.5. Det skal vises aktsomhet ved kjøring i garasjeanlegget. Samme regler gjelder her som i trafikken for øvrig.
9.6. Ved all type ferdsel inn og ut av garasjen, er du forpliktet til å passe på at ingen uvedkommende passerer gjennom port eller dør.
9.7. Kjøretøy må kostes rene for snø og is før de kjøres inn i Utsyns garasje.
9.8. Husordensreglenes punkt 5.1. til og med 5.6. gjelder også fellesarealene i garasjen og sykkelboden.

10. Regler angående avfallshåndtering

10.1. Avfallsrommet skal kun brukes til husholdningsavfall.
10.2. Søppel må fordeles slik at ingen av søppeldunkene blir så fulle at de ikke kan lukkes. Søppel skal ikke plasseres utenfor søppeldunkene.
10.3. Det er ikke tillatt å kaste flytende væsker eller lignende søppel oppi søppeldunkene. Dette skal håndteres på annen og egnet måte.
10.4. Returpunkt for glass og metall står på gateplan rett utenfor Utsyns søppelrom. Pilestredet Park er inkludert i Oslo kommunes ordning med mobile miljøstasjoner. Se https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/ for nærmere informasjon.

11. Brudd på Husordensreglene

11.1. Beboere kan rapportere brudd på Husordensreglene til styret. Klager skal alltid skje skriftlig. Klageren har rett til å være anonym overfor den som har brutt Husordensreglene, men må oppgi navn til styret.
11.2. Første gangs brudd på Husordensreglene fører til en muntlig advarsel fra styret, samt registrering av regelbruddet på eier og seksjonsnummer. Annen gangs brudd på Husordensreglene fører til skriftlig advarsel. Tredje og fjerde gangs brudd på Husordensreglene følges opp i henhold til den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner. Alle advarsler rettes til eier av seksjonen.
11.3. Ved brudd på Husordensreglene må eier av seksjonen betale for eventuelle utbedrings- og/eller utrykningskostnader.
11.3.1. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at et eller flere styremedlemmer må rykke ut, faktureres en timepris tilsvarende den til enhver tid gjeldende sats for vaktmestertjenester. Timeprisen gjelder pr påbegynt time, og pr styremedlem. Innkomne beløp overføres til vedlikeholdsfondet.
11.3.2. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at vaktmester eller leverandører av driftstjenester må rykke ut, må eier betale alle kostnader.
11.3.3. Ved brudd på Husordensreglene som innebærer kostnader ved utbedring eller bortkjøring, må eier betale alle kostnader.

HVEM

HVA

HVOR

UTSYN BOLIGSAMEIE

PILESTREDET PARK 1-5, 0176 OSLO

UTGAVE 15, august 2022

"Hvem Hva Hvor i Utsyn" er en veileder for seksjonseierne. Veilederen supplerer vedtektene og husordensreglene. Veilederen inneholder kjøreregler og praktisk informasjon fra A-Å, blant annet når det gjelder bestilling av nøkler, nøkkelbrikker (tager), fjernkontroll for garasjeporten og skifte av navn i porttelefonen.

Veilederen oppdateres i forbindelse med endringer i rutiner mv. Oppdatert veileder legges ut på OBF portalen som oppslag.
Veilederen og bestillingsskjemaer i Word-format er også tilgjengelig i sameiets felles Dropbox-mappe. Alle registrerte seksjonseiere i Utsyn får invitasjon til Dropbox-mappen ved henvendelse til utsyn.styret@gmail.com

Spørsmål og forslag til nytt innhold sendes utsyn.styret@gmail.com

Styret i Utsyn, august 2022

Kjøreregler for Utsyn Boligsameie

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

Praktisk informasjon fra A til Å:

Avfallshåndtering

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

Det er ikke tillatt å bruke Utsyns søppelrom til å dumpe glass, metall, isopor, planter, møbler og annet som hører hjemme i spesialcontainere eller på en gjenbruksstasjon. Det er heller ikke tillatt å dumpe møbler, andre gjenstander eller avfall i oppganger, bodrom, garasjen eller andre steder i bygget. Bortkjøring av ulovlig dumpet søppel koster sameiet betydelige beløp hvert år.

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

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

Beplantning

Gartnere fra Hageform AS står for all beplantning og alt stell av trær, planter og gress i Pilestredet Park 1-5. Seksjonseiere har ikke adgang til å klippe gress, trær eller planter. Klipping kan medføre erstatningsansvar. Seksjonseiere har heller ikke adgang til å plante vekster på fellesarealene. Private planter vil bli fjernet av gartner.

Boder og bodnummer

Hver av Utsyns 139 boligseksjoner har en bod. Bodene befinner seg enten ved den enkeltes parkeringsplass eller i et av bodrommene. Boligseksjonene i første etasje i oppgang 5 har boder i korridoren inn til leilighetene.

Bodene skal være låst med hengelås, også når bodene ikke er i bruk. Se husordensreglene for bestemmelser om hva som kan oppbevares i bodene.

Nummeret på boden er det samme som seksjonsnummeret. Oversikt over bodene er tilgjengelig i sameiets felles Dropbox-mappe, se undermappen "Kart og plantegninger." Se for øvrig punktet om "Seksjonsnummer".

Brannsikkerhet og branninstruks

Branninstruks for Utsyn, orientering om brannsikring i bygget og veiledning for brannalarmsentralene ble delt ut til alle beboere og sendt alle seksjonseiere våren 2017.

Dokumentene er tilgjengelige i sameiets felles Dropbox-mappe og som oppslag i OBF portalen.

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

Brannvarsler og røykvarsler

Den kombinerte branndetektoren og brannvarsleren som sitter i taket i entreen i leilighetene, se bildet, tilhører sameiets felles brannvarslingsanlegg. Seksjonseiere skal ikke under noen omstendighet dekke til, fjerne eller skru på denne. Vedtektenes § 4 A bestemmer blant annet: *"Demontering av branndetektor tilknyttet brannalarmanlegg for å stoppe sirenevarsling fra utløst alarm, er brudd på «Forskrift om brannforebygging» og § 6 i brann- og eksplosjonsloven."*



Skifte av ordinær røykvarsler og skifte av batterier i røykvarsler er seksjonseiers ansvar.

Dropbox og OBF portal

I sameiets felles Dropbox-mappe har seksjonseierne tilgang til blant annet forsikringsvilkår, vedtekter, husordensregler, referater fra tidligere årsmøter og sameiermøter, plantegninger og kart samt dokumentasjon i forbindelse med spesielle prosjekter. Utsyns veileder "Hvem Hva Hvor i Utsyn" og aktuelle bestillingsskjemaer er også tilgjengelig i Dropbox-mappen.

Styret har vedtatt suksessiv overgang til OBF – portalen. Aktuelt innhold i dropboxmappen vil bli overført til OBF portalen.

Informasjon som sendes seksjonseierne i felles e-poster og nyhetsbrev, publiseres i portalen som oppslag. Portalen og dropbox-mappen er kun tilgjengelig for registrerte seksjonseiere.

Eierskifte

Tilgang til Dropbox-mappen bestilles ved å sende e-post til utsyn.styret@gmail.com med fulltnavn, seksjonsnummer og e-postadresse som skal knyttes til Dropbox-tilgangen. Tilgang til OBF portalen fås ved henvendelse til vår forretningsfører.

Ved eierskifter må forretningsfører informeres. Kopi av kontrakt som inneholder kjøpers ogselgers navn, bostedsadresse og fødselsnummer er det enkleste. OBF trenger også overtagelsesdato. Melding om eierskifte er en forutsetning for å bli registrert i forretningsførers register, og for å få tilsendt giroer for felleskostnader.

El-bil ladning

Sameiet har gjennom vedtak sameiermøte investert i grunninstallasjon for en ladeløsning til elbiler. Dette innebærer at alle garasjeplasseiere kan bestille og få levert ladere ved sine p-plasser. Dette er avanserte, fleksible og fremtidsrettede ladere, som gir inntil **22kW ladehastighet** og gjør det mulig for 120 p-plasser(beboere) å få ladet sine elbiler. Av hensyn til brannsikkerheten i bygget har styret vedtatt at all lading av elbil i garasjen skal skje med type 2 elbilkontakt nå når infrastrukturen er på plass.

Prisen på ladepakken vil være gyldig til 20.12.22 for så å indeksreguleres årlig.

Bestillingsskjema for Zaptec Pro elbil ladere.

Ladepakke Zaptec PRO som kan bestilles av beboere etter utført grunninstallasjon		
Levere og montere Zaptec Pro ladeboks (inntil 22kW ladeeffekt)	1	
Oppmøte servicebil	1	
Sluttkontroll og dokumentasjon	1	
RFID-brikke	1	
Sum		**Kr. 20 490,- inkl. mva**
Rabatt hvis flere beboere går sammen og bestiller lader, slik at vi får montert 2 stk. eller flere ladere under samme oppmøte	RS	Kr. 1 000,- inkl.mva per lader
Sum pris per lader hvis 2 stk. eller flere kan monteres samtidig		**Kr. 19 490,- inkl.mva**

Man må registrere seg som bruker hos Charge 365 for å kunne benytte laderen. Charge 365 leverer betalingsløsningen for Utsyn Boligsameie. Man vil få informasjon/instrukser om hvordan dette gjøres før monteringen av lader.

Jeg ønsker å bestille lader til min p-plass:

Navn:

Adresse:

Tlfnr:

Epostadresse:

P-plassnr:

NB! Det er Viktig at man oppgir den epostadressen man ønsker å knytte til sin profil i Zaptec systemet. Epostadresse er nødvendig for å kunne opprette brukere i systemet.

Ferdig utfylt skjema sendes oystein@smartelektro.no med kopi til styret@utsyn.info.

Betalingsløsning

Zaptec Pro har innebygget 4G og vil være knyttet opp mot betalingsløsningen Charge 365. Dette er en løsning basert på betaling via kredittkort. Charge 365 tar 15% av fakturert pris per ladet kwh. Dersom det i en periode ikke lades, blir det heller ikke belastet kostnader. 4G abonnementet dekkes av Charge 365.

Elektriker

Utsyns seksjonseiere kan bestille tjenester fra sameiets serviceleverandør Smart Elektro. Ved bestilling faktureres seksjonseier direkte. Seksjonseiere får samme pris og prioritet som sameiet. Ved privat bestilt arbeid inne i egen leilighet står seksjonseiere i Utsyn fritt i valg av elektriker. Ved privat bestilt arbeid på parkeringsplass eller i bod som befinner seg i et av byggets bodrom, må seksjonseiere benytte sameiets faste leverandør Smart Elektro.

Se nærmere informasjon om tjenester på www.smartelektro.no. Ring 40 62 32 00 eller sendt e-post til service@smartelektro.no for bestilling. Det er også skjema for bestilling på hjemmesiden: https://www.smartelektro.no/kontakt-oss/

Fellesarealer

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

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

Felleskostnader og vedlikeholdstillegg

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

Sammen med de månedlige felleskostnadene for boligseksjon faktureres fast vedlikeholdstillegg og akontobeløp for varmtvann og fjernvarme. Felleskostnader og vedlikeholdstillegg for parkeringsplass i Utsyns garasje faktureres sammen med

kostnadene for boligseksjon. Spesifikasjon fremgår av faktura.

Forbruk av varmtvann og fjernvarme avregnes i fjerde kvartal hvert år. Se nærmere om avregning og tilgang til forbruksinformasjon under punktet "Varmtvann og fjernvarme".

Prisen for fjernvarme pr kWh kan sjekkes hos Fortum:
https://www.fortum.no/fjernvarme/priser-og-vilkar

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

Flyttegebyr

Ved innflytting i Pilestredet Park 1-5 faktureres seksjonseier et gebyr på 1500 kroner for å dekke ekstra vedlikeholdskostnader. Dette gjelder også ved skifte av leietakere. Sameiets forretningsfører OBF står for det praktiske arbeidet med fakturering, inkludert

Utsendelse og innkreving. Gebyrene overføres vedlikeholdsbudsjettet. Gebyret fremgår av vedtektenes § 4, siste ledd.

Ved utleie av et rom eller mindre del av leiligheten, og ved utleie av møblert leilighet, faktureres halvt flyttegebyr.

Ved korttidsutleie faktureres et gebyr på 1500 kroner pr kvartal for inntil seks korttidsutleieforhold.

Garasjeporten: Fjernkontroll

Utsyns garasjeport åpnes med PAL fjernkontroll levert av Came Norge AS, som står for service og drift på porten. Administrasjon av fjernkontroll-løsningen gjøres av styret. PAL fjernkontroll kan også benyttes til å åpne inngangsdøren rett ved siden av garasjeporten.

Bestilling av PAL fjernkontroll sendes Came på e-post: kp@came.no, med kopi til utsyn.styret@gmail.com

Ved bestilling må det benyttes eget skjema:
Utsyn_Bestilling_Fjernkontroll_Garasjeporten. Skjemaet finner du i dokumentet **Utsyn_ Bestillingsskjemaer**, som er vedlegg til "Hvem Hva Hvor i Utsyn". Skjemaet er også tilgjengelig i sameiets felles Dropbox-mappe. Alle skjemaer kan kopieres inn i e-post som sendes kp@came.no ved bestilling ellermelding om tap.

Kun registrerte seksjonseiere i Utsyns garasje kan bestille PAL fjernkontroll til segselv, hustandsmedlemmer og leietagere. Kun registrerte leietagere av parkeringsplass kan få utdelt fjernkontroll.

Pris for en ferdig programmert PAL fjernkontroll er for tiden 879 kroner

inkludert mva, administrasjon og porto. Fjernkontrollen sendes seksjonseiers registrerte adresse. Faktura sendes direkte til seksjonseier. Levering tar normalt minimum tre virkedager.

Melding om tap av fjernkontroll skal snarest mulig sendes styret på utsyn.styret@gmail.com.

Garasjeporten: GSM-løsning

GSM-løsning for åpning av garasjeporten ved bruk av mobiltelefon driftes av Came Norge Anderson Elektro for Utsyn Boligsameie. GSM-løsningen omfatter også appen Palgate. GSM- løsningen kun tilgjengelig for registrerte eiere av boligseksjon i Utsyn, samt medlemmer av seksjonseieres hustand. Som hustandsmedlemmer regnes personer som har samme folkeregistrerte adresse som seksjonseier. Eksterne eiere og leietagere av parkeringsplasser må benytte fjernkontroll, se punkt Garasjeporten: Fjernkontroll.

Bestilling av registrering av nye mobilnummer for bruk av GSM-løsningen sendes utsyn.styret@gmail.com

- Merk emnefeltet med "GSM-registrering".
- Bestilling må inneholde seksjonseiers navn, seksjonsnummer, folkeregistrert adresse og spesifikasjon av bestilling, dvs hvilket mobiltelefonnummer som skal registreres.

Kun seksjonseiere kan registrere mobilnummer for bruk av GSM-løsning. Hvis seksjonseiers bestilling gjelder husstandsmedlemmer må det oppgis navn, mobilnummer og folkeregistrert adresse for hustandsmedlemmet.

Ved bruk av GSM-løsningen må man legge inn +47 foran eget mobilnummer. Nummeret kan ikke være reservert mot nummeropplysning.

Heisene

Heisene i Utsyn er vanlige personheiser og tåler begrenset vekt. Seksjonseier har ansvar for å ta hensyn til vektbegrensningen i forbindelse med flytting og frakt av varer. Det betyr i praksis at heisene ikke kan stappes fulle. Seksjonseier har også ansvar for at heisdørene og heiskabinene ikke påføres skader ved bruk.

Seksjonseier må dekke kostnadene ved utbedring av skader på heisene når skadene er forårsaket enten av seksjonseier selv eller seksjonseiers leietagere, gjester eller leverandører som har oppdrag for seksjonseier eller seksjonseiers leietagere.

Det er ikke tillatt å sperre heisdørene slik at de blir stående åpne i lengre tid enn det normalt tar å gå ut og inn av heisen. Forbudet gjelder alle typer sperring, for eksempel plassering av kasser eller gjenstander i døren. Forbudet gjelder både ved alminnelig bruk og i forbindelse med varetransport og flytting. Forslag om å åpne for kontrollert stans av heisene i forbindelse med flytting ble enstemmig avvist av sameiermøtet i april 2017.

Heisene har egen alarmknapp til bruk hvis heisen stanser med passasjerer om bord. Alarmen går til sameiets faste vaktselskap GSS, som har fått opplæring i nødkjøring av heisene.

Feil ved heisene meldes på e-post til. utsyn.styret@gmail.com. Feil ved heisene

repareres ivanlig arbeidstid mandag til fredag. Hvis en heis for eksempel stanser lørdag blir denreparert tidligst mandag, med mindre det er fare for liv og helse.

Internett

Utsyn har ingen kollektivavtale for Internett. Hver seksjonseier står fritt til å velge leverandør. Det er lagt fibernett i bygget. Internett via fibernett tilbys av Lynet Internett.

Fra 1.januar 2017 har alle seksjonseiere som kobler seg til fibernettet basis internett gratis. Basis internett betyr en linje med hastighet 2/2 Megabit pr sekund, dvs en linje som tåler e-post, informasjonssøk og enkel netthandel.

Se www.lynet.no for mer informasjon og oppdatert kontaktinformasjon.

Låser

Inngangsdørene til leilighetene i Pilestredet Park 1-5 har hovedsaklig to typer låser; alminnelig lås for systemnøkkel eller elektronisk lås av typen SensoLock. Vedlikehold og feilretting av låsen i egen inngangsdør er seksjonseiers ansvar.

Ved nødåpning av dør med lås for systemnøkkel kontaktes låsesmed fra Hemer Lås og Dørtelefon. Telefon: 23 05 80 10. Utenfor arbeidstid viderekobles telefonen til vakttelefon. Prisene følger gjeldende prisliste for Hemer Lås og Dørtelefon.

Ved nødåpning av dør med lås av typen SensoLock kontaktes sameiets vaktselskap GSS. Vektere i GSS har fått opplæring i nødåpning av dører med lås av type SensoLock. Tjenesten inkluderer batteriskifte, men ikke utbedring av feil. Ved bestilling av nødåpning med batteriskifte må seksjonseier forsikre seg om at GSS har reservebatterier, eller sørge for å skaffe batterier selv. Bestilling skjer til GSS' vakttelefon: 22 75 54 00. Prisene følger gjeldende prisliste for GSS. Utrykning i henhold til gjeldende prisliste som for tiden koster 1875,- inkludert mva.

GSS' tilbud om nødåpning av dører med SensoLock-lås gjelder situasjoner der låsen er tom for strøm. GSS kan som hovedregel ikke nødåpne dører der låsen er defekt. Ved feil ved selve låsen må seksjonseier kontakte låsesmed med relevant kompetanse og utstyr.

Planlagt skifte av batterier i lås av typen SensoLock: Batterienes levetid avhenger av bruken. Låsen vil gi fra seg lyd- og lyssignaler når det er på tide å skifte batterier. Styret anbefaler å bestille skifte av batterier så snart låsen gir fra seg lyd- og lyssignaler. Planlagt batteriskifte i ordinær arbeidstid kan bestilles fra sameiets vaktmester Bygårdsservice. Bestilling sendes post@bygardsservice.no. Bestillingstiden er vanligvis tre til fem arbeidsdager. Prisen for planlagt batteriskifte i ordinær arbeidstid er 1150 kroner, inkludert batterier og mva.

Markiser

I leiligheter med overliggende balkong kan det settes opp markise, forutsatt at markisen festes på undersiden av balkongdekket på balkongen over. Markiser bestilles fra

Kjells Markiser, se nærmere informasjon på www.kjellsmarkiser.no. Fargekoden for duken er 407/926. Det er ikke anledning til å velge andre farger eller annen leverandør.

I leiligheter uten overliggende balkong, kan det ikke settes opp markise, fordi det ikke mulig å feste markisen uten å bryte fukt og vindsperren i fasaden. Montering av markise vil dermed være i strid med husordensreglenes punkt 6.1, som bestemmer at *"Det er ikke lov å lage hull eller på annen måte feste noe til husets fasade. Fasaden er ikke lagd for å tåle belastning og må ikke åpnes grunnet fuktskader."*

I leiligheter uten overliggende balkong kan det monteres utvendige persienner på vinduene. Slike persienner bestilles fra Kjells Markiser, se nærmere informasjon på www.kjellsmarkiser.no. Persiennene må være i fargen hvit/lys beige. Kjells Markiser har montert persienner på vinduene i flere leiligheter i Utsyn, og kan bistå med finne ut hvilken farge som er benyttet tidligere.

Nøkkelbrikker(tager)

Alle fellesdører i Pilestredet Park 1-5 har elektroniske lesere for nøkkelbrikker(tager). For mer informasjon om systemet, se nyhetsbrev for juni, juli og september 2017. Nyhetsbrevene er tilgjengelige i sameiets felles Dropbox-mappe.

Utsyns løsning er basert på MIFARE/Prox-brikker, og administrasjon av nøkkelbrikker ihht service- og vedlikeholdsavtale med sameiet blir gjort av Eda AS.

Bestilling av nøkkelbrikker sendes Eda på e-post: o-firmapost@eda.no,med kopi til utsyn.styret@gmail.com.

Ved bestilling må det benyttes eget skjema: **Utsyn_Bestilling_Nøkkelbrikker**. Skjemaet finner du i dokumentet **Utsyn_ Bestillingsskjemaer**, som er vedlegg til "Hvem Hva Hvor i Utsyn". Seksjonseiere som leier ut, bruker i tillegg skjemaet: **Utsyn_Administrasjon_Nøkkelbrikker_Utleie**. Skjemaene er også tilgjengelig i sameiets felles Dropbox-mappe. Alle skjemaer kan kopieres inn i e-post som sendes o-firmapost@eda.no ved bestilling og melding om tap.

Kun registrerte seksjonseiere i Utsyn kan bestille nøkkelbrikker.

Pris for en ferdig programmert nøkkelbrikke er for tiden 937,50 kroner inkludert mva, administrasjon og porto. Nøkkelbrikken sendes seksjonseiers registrerte adresse. Faktura sendes direkte til seksjonseier. Levering tar normalt minimum tre virkedager..

Melding om tap av nøkkelbrikke skal snarest mulig sendes Eda på e-post O-firmapost@eda.no, med kopi til utsyn.styret@gmail.com.

Ved melding om tap må det benyttes eget skjema: **Utsyn_Tap_Nøkkelbrikke**. Skjemaet finner du i dokumentet **Utsyn_ Bestillingsskjemaer**, som er vedlegg til "Hvem Hva Hvor i Utsyn". Skjemaet er også tilgjengelig i sameiets felles Dropbox-

mappe. Alle skjemaer kan kopieres inn i e-post som sendes o-firmapost@eda.no ved bestilling og melding om tap.

MIFARE/Prox-brikker som meldes tapt eller ikke leveres tilbake ved avsluttet leieforhold, slettes fra sentralen for adgangskontroll.

Nøkler

Systemnøkler til private inngangsdører i Pilestredet Park 1-5 leveres av Hemer Lås og Dørtelefon. Se mer informasjon på https://hemerlas.no/

Systemnøklene benyttes også for å låse opp tavleskapene som er plassert ved heisen i hver etasje. Tavleskapene inneholder strømmåleren til den enkelte bolig- og næringsseksjon.

Systemnøklene benyttes i tillegg for å låse opp dørene til takterrassene i 8.etasje i oppgang 1 og oppgang 5.

Nøkkelbestillinger går gjennom styret i Utsyn.

- Bestilling skjer ved å sende en e-post med fullt navn, seksjonsnummer og folkeregistrert adresse til utsyn.styret@gmail.com.
- I e-posten må bestiller også oppgi den nederste tallrekken på nøkkelen.
- Nye nøkler sendes til folkeregistrert adresse.
- Kun seksjonseiere i Utsyn kan bestille nøkler.
- Prisen for nøkler følger den til enhver tid gjeldende prisliste hos Hemer Lås og Dørtelefon.
- Faktura for nøkler sendes den enkelte seksjonseier direkte fra Hemer Lås og Dørtelefon.

For informasjon om låsesmed: Se "Låser".

Nøkkelen til fjernvarmeskapet i den enkelte seksjon er av typen DIRAK 2233, en universalnøkkel som ofte brukes i skap som inneholder kontrollpaneler. Nøkkelen kan kjøpes på nettet, for eksempel hos http://www.pac-supply.com/Dirak-2233-replacement-keys-_p_2790.html

Parkering - biler

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

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

Parkering – sykler/sparkesykler

Det er parkeringsplasser for sykler/elsykler i egne sykkelboder både i første og annen etasje av garasjeanlegget til bruk for seksjonseiere og leietakere. I tillegg er det

sykkelstativ utendørs for gjestesykler og el-sparkesykler. Sykler og el-sparkesykler skal kun parkeres på disse stedene.

Parkering – mopeder og motorsykler

Det er 3 oppmerkete plasser for mopeder og motorsykler i hver garasjeetasje, til sammen 6 plasser. Disse eies av Utsyn BS og har blitt benyttet etter first come/first served prinsippet for seksjonseiere deres husstand samt leietakere.

Porttelefon og svarapparat

Svarapparatet til porttelefonen er seksjonseiers ansvar. Ved feil på apparatet kontaktes Eda, som også utfører service på fellesanlegget. Kontakt Eda AS for nærmere informasjon.

Navn i tablået på porttelefonene skiftes av Utsyns vaktmester. Ved skifte av navn i tablået, sendes e-post til utsyn.styret@gmail.com med følgende informasjon:

- Seksjonseiers navn, adresse og seksjonsnummer.
- Seksjonens adresse i Pilestredet Park hvis seksjonseier ikke har bostedsadresse i Pilestredet Park 1-5
- Det navnet som allerede står i tablået.
- Det nye navnet.

Kun eier av seksjonen kan bestille skifte av navn i tablået. Hvis leietageres navn skal vises, må leietagerne være registrert hos forretningsfører, jf vedtektenes § 7.

Postkasseskilt

Seksjonseier har ansvaret for at postkassen er utstyrt med skilt i henhold til Postens standard. Dette gjelder også ved utleie av hele eller deler av leiligheten.

Nye postkasseskilt bestilles direkte fra sameiets leverandør Hemer Lås og Dørtelefon. Send en e-post med fullt navn, seksjonsnummer og folkeregistrert adresse, samt det/de navnene du ønsker på postkasseskiltet til **christian@hemerlas.no**. Faktura for skilt sendes den enkelte seksjonseier fra Hemer Lås og Dørtelefon.

Radiatorer

Hver enkelt seksjonseier har ansvar for å lufte radiatorene i egen leilighet ved behov. Hvis radiatorene ikke luftes, kan det oppstå problemer med å få varme i radiatorene.

Radiatoren luftes som følger: Øverst på venstre kortside sitter det en liten ventil som kan åpnes ved bruk av en større skrutrekker. Når ventilen er åpnet, luftes systemet. La det renne ut noen liter vann før du stenger ventilen igjen.

Hvis radiatoren ikke virker til tross for lufting, anbefaler styret å kontakte sameiets rørlegger, Rørteknikk VVS. Se nærmere under "Rørlegger".

Temperaturen i radiatorene styres ved hjelp av termostatene i den enkelte leilighet. Termostatene sitter på veggen, og er av merket "Wavin". Antall termostater varierer med leilighetens størrelse.

Registrering av seksjonseiere og leietagere

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

Registrering skjer ved å sende e-post til sameiets faste forvalter hos OBF, Caroline Holst Kavli. Bruk e-post chk@obf.no. E-posten må inneholde leietagers navn, folkeregistrertadresse, mobilnummer og e-post. OBF tar betalt for registrering av leietagere.Registrering faktureres seksjonseier.

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

Rørlegger

Utsyn har VVS-serviceavtale med Rørteknikk VVS. Seksjonseiere som bestiller tjenester fra Rørteknikk VVS betaler de samme timepriser som sameiet. For tiden er timeprisene ved ordinær bestilling på dagtid kr. 900,- inkludert mva. I tillegg kommer transportkostnader på 600,- inkludert mva på dagtid. Utrykning på kveldstid og i helger koster kr. 7087,50 inkludert mva og transport. Rørteknikk VVS har døgnvakt. Kontortelefonen 23 33 80 50 viderekobles vakt utenfor arbeidstid.

Muligheten for å benytte Rørteknikk VVS er kun et tilbud, seksjonseiere i Utsyn står fritt ved valg av rørlegger. Se www.rorteknikk.no eller ring 23 33 80 50 for mer informasjon.

Seksjonsnummer

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

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

Seksjonseiere som ikke kjenner sitt seksjonsnummer, kan få nummeret oppgitt ved åsende spørsmål på e-post til utsyn.styret@gmail.com. Seksjonsnummer brukes ved henvendelse til styret og forretningsfører.

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

Sikkerhet

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

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

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

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

Strøm

Seksjonseier står fritt ved valg av strømleverandør, og tegner abonnement selv. Seksjonseier har også ansvar for å følge opp eventuelle feil på egen strømmåler. Sameiet har verken kollektiv avtale eller storkundeavtale med strømleverandør.

Strømmålerne er plassert i tavleskap ved heisen i hver etasje i bygget. Skapet låses opp med den samme systemnøkkelen som går til den enkeltes inngangsdør. Seksjonseiere som har skiftet til lås av typen SensoLock eller annen lås, må selv ta vare på den gamle systemnøkkelen.

Seksjonseiere som låser opp tavleskap har ansvar for å sikre at skapdørene lukkes forsvarlig med kantskåter og låses etter bruk. Tavleskapene inneholder strømførende komponenter med livsfarlig høy spenning, og det er spesielt viktig å hindre at barn og yngre får adgang. Av hensyn til alles trygghet er det også viktig å unngå at uvedkommende får tilgang til sårbare nettverk som låssystemer og strømforsyning mv.

Takterrasser

Takterrassene i 8.etasje i Pilestredet Park 1 og 5 er en del av fellesarealene. Bruken reguleres av Husordensreglenes punkt 5. Husordensreglene gjelder fullt ut ved bruk av terrassene.

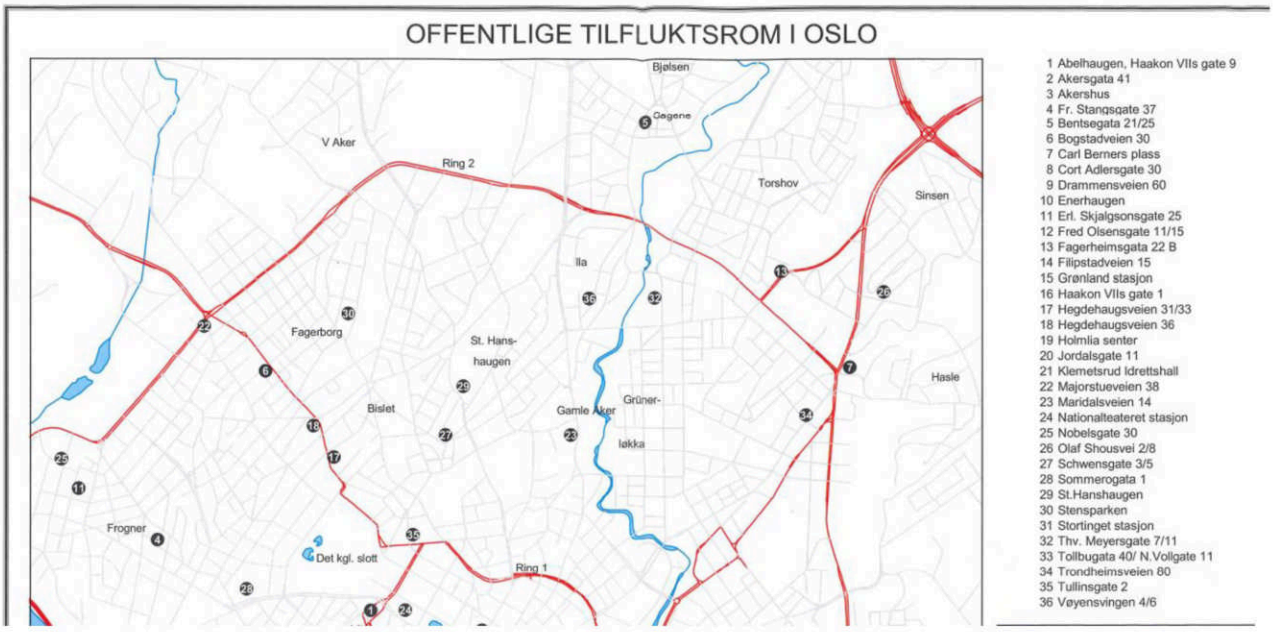
Det er ikke anledning å bruke engangsgrill eller kullgrill på takterrassene.

Det er ikke anledning å etterlate private møbler på takterrassene.

Det er ikke anledning til å reservere takterrassen for private formål. Takterrassene skal i likhet med øvrige fellesarealer være tilgjengelige for alle til enhver tid. Det er heller ikke anledning til indirekte reservasjon ved for eksempel å sette opp lapper om private arrangementer på terrassene.

Tilfluktsrom

Utsyn BS ble bygget uten tilfluktsrom. Oslo kommune opplyser følgende; *I en tenkt situasjon der flyalarmen går, betyr det at man må søke informasjon og dekning. En DAB-radio med batterier er derfor viktig å ha. Er det ikke et tilfluktsrom i nærheten, er alternativet å trekke ned i kjelleren eller å holde seg unna vinduer og trekke inn i bygningen.* Nærmeste offentlige tilfluktsrom vises på vedlagte kart. For Pilestredet Park1-5 er adresse til de to nærmeste offentlige tilfluktsrom nr. 29 St.HansHaugen og nr. 27 Schwensens gate 3/5.



TV

Utsyn BS har ingen kollektiv avtale for TV. Seksjonseierne bestiller selv abonnement fra ekstern leverandør. Både fibernettet og det gamle kabel-TV-nettet kan benyttes. Kabel-TV-nettet er fra 2006 og vedlikeholdes ikke, men er sameiets eiendom og kan benyttes av alle seksjonseiere.

Vaktmester

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

Seksjonseierne faktureres for tiden 556 kroner inkludert mva for tjenester vaktmester kan utføre på dagtid. I tillegg kommer eventuelle materialkostnader. Hvis det er nødvendig å benytte Bygårdsservices vedlikeholdsavdeling eller tilkalle spesialister, gjelder deres

timepriser. Vaktmester vil opplyse nærmere om dette i hvert enkelt tilfelle. Se også http://www.bygardsservice.no/

Vakthold og vakttelefon

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

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

GSS' vakttelefon har nummer 22 75 54 00.

Varmtvann og fjernvarme

Utsyn BS har individuell forbruksmåling av varmtvann og fjernvarme. Det er installert målere for varmtvann og fjernvarme i hver leilighet. Måler for varmtvann sitter i taket over dusjen, måler for fjernvarme sitter i eget skap, som er plassert enten i bod eller i entreen i de fleste leiligheter. Enkelte leiligheter har flere målere.

Målerne er installert av Techem, som også leser av målerne og sørger for service på anlegget. Techems kundeservice har e-post kundeservice@techem.no og telefon 22 02 14 59. Telefontiden er mellom 09 og 14 alle hverdager.

Hver seksjonseier kan sjekke forbruk og avregninger i Techems beboerportal. Alle seksjonseiere i Utsyn fikk invitasjon til å registrere seg i portalen på e-post fra Techem i september 2018. Seksjonseiere som ikke har tilgang til portalen, kan kontakte Techems kundeservice for å få tilsendt aktiveringskode. Send e-post med navn, adresse, seksjonsnummer og H-nummer til kundeservice@techem.no og skriv "Utsyn, aktiveringskode" i emnefeltet.

Les mer om beboerportalen på: https://www.techem.no/produkter/techem-portalloesninger/techem-beboerportal.html

Avlesning av varmtvann og fjernvarme ved eierskifte: Skjema for eierskifte ligger under fanen "Beboer" på Techems hjemmeside, der er det også en egen "Avlesningsveiledning": https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema.html

Alle skjemaer som har ordene "varme" og "varmtvann" i dokumentnavnet kan benyttes. I skjemaene er det en rubrikk for medlemsnummer i OBOS. Det feltet skal stå åpent. Spørsmål om utfylling av skjemaet rettes til Techems kundeservice.

Sameiets forretningsfører OBF fakturerer et akontobeløp for varmtvann og fjernvarme sammen med felleskostnadene hver måned. Akontobeløpet er basert på fjorårets forbruk. Avregning av forbruk skjer i fjerde kvartal hvert år.

Prisen for fjernvarme pr kWh kan sjekkes hos Fortum:
https://www.fortum.no/fjernvarme/priser-og-vilkar

Ventilasjon

Utsyn BS har et felles balansert ventilasjonsanlegg for hele bygget. Anlegget er dimensjonert for alminnelig husholdningsbruk. Drift og vedlikehold av fellesdelen av ventilasjonsanlegget er sameiets fellesansvar. Temperaturen styres sentralt, og kan ikke påvirkes av den enkelte seksjonseier. Bygget i Pilestredet Park 1 – 5 har ikke aircondition.

Rengjøring og vedlikehold av avtrekk og inntak til ventilasjonsanlegget i den enkelte leilighet er seksjonseiers ansvar. Det er montert avtrekk i tak på bad og i ventilatoren på kjøkkenet. Inntakene er plassert høyt på veggen bak gitter i soverom og oppholdsrom.

Den enkelte seksjonseier har ikke anledning til å gjøre endringer i fellesanlegg. I den enkelte leilighet er det ikke tillatt å gjøre endringer eller installere utstyr som påvirker fellesanlegget. Seksjonseiere som gjør endringer som fører til skade eller ubalanse i sameiets felles ventilasjonsanlegg, må dekke kostnadene ved å utbedre skadene, jf vedtektenes § 4.

21.6.2019

Ansvarsforholdet mellom en seksjonseier og et eierseksjonssameie

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

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

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

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

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

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

Rettspraksis viser at det skal lite til før misligholdet er vesentlig dersom misligholdet fører til opplevd redsel, uhygge og utrygghet for øvrige seksjonseiere, med et

resultat av redusert livskvalitet og en opplevelse av innskrenket bevegelsesfrihet (LG – 2002 – 2537).
Oppsummert vil ansvaret for misligholdet bebreides seksjonseier, da det er denne som står ansvarlig overfor sameiet.

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

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Postboks 69 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 08.12.2017

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

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

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Sluttdokumentasjon

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

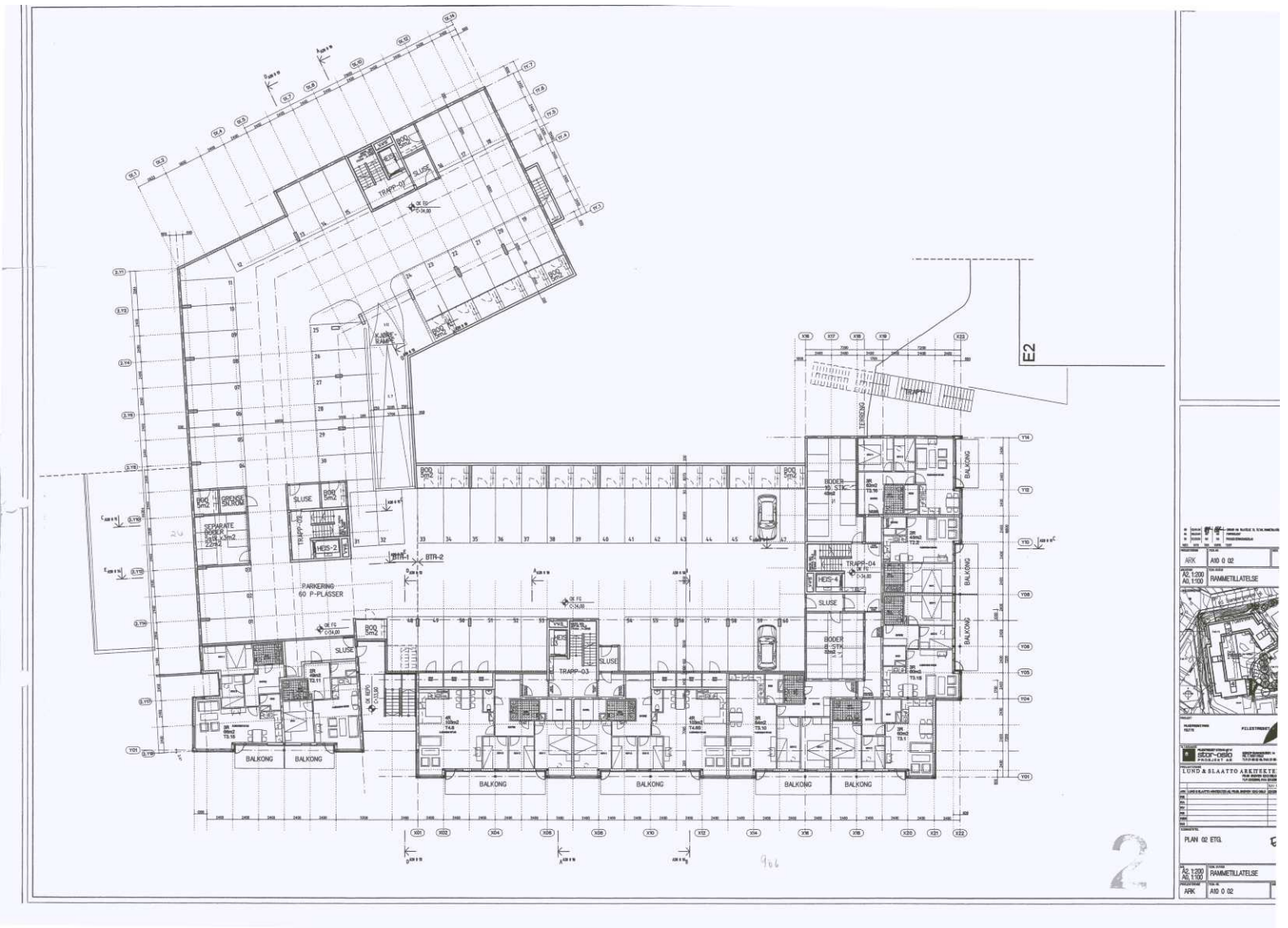
Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2017 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder



PLAN 02 ETG.

A2: 1:200
A0: 1:100

RAMMETILLATELSE

ARK

A10 0 02

LUND & SLAATTO ARKITEKTER



TEGNFORKLARING

- GRESS
- BUSKER
- BELEGG
- VANN
- TRÅKKHELLER
- TRÆR
- BENKER / BORD
- NYE HØYDER
- NYE KOTER

N

PROSJEKTERING			
LARK	L 01		00
MÅLESTOKK			
A1: 1:200 A3: 1:400	FORPROSJEKT		

PROSJEKT
PILESTREDET PARK
FELT F2

Asplan Viak AS
Rådhusplassen 5
Postboks 34, 1300 Sandvika

TEGNINGSTITTEL
UTOMHUSPLAN

32

MÅL			
A1: 1:200 A3: 1:400	FORPROSJEKT		
PROSJEKTERING			
LARK	L 01		00

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250052
Vår referanse: 3693928/25891957
Bestilling: C3 2025-03-07 (5) 84

Dato
07.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11968	105	17.2.2006	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	951	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	951		

TINGLYST
DAGBOKNR. 1968
17 FEB 2006
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
986130268	Pilestredet ~~Park~~ Utsyn AS		1/1

Rett kopi bekreftes
LENA DRUM KRISTIANSEN
ADVOKAT

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	48		11	B	63		21	B	83		31	B	45	
2	B	24		12	B	48		22	B	81		32	B	45	
3	B	24		13	B	100		23	B	35		33	B	82	
4	B	24		14	B	100		24	B	78		34	B	26	
5	B	24		15	B	79		25	B	61		35	B	77	
6	B	24		16	B	60		26	B	61		36	B	79	
7	B	24		17	B	59		27	B	64		37	B	60	
8	B	47		18	B	44		28	B	51		38	B	59	
9	N	70		19	B	59		29	B	36		39	B	44	
10	N	127		20	B	47		30	B	82		40	B	55	
SUM BRØK		436		SUM BRØK		659		SUM BRØK		632		SUM BRØK		572	

SUM BRØK (TELLERE) 2299 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN** 8522

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 11968 Tinglyst: 17.02.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/11968/105
Uthentet 2025-03-07 12:38

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	951		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
986130268	Pilestredet ~~Park~~ Utsyn AS		111

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
41	B	36		51	B	61		61	B	77		71	B	83	
42	B	58		52	B	64		62	B	79		72	B	87	
43	B	60		53	B	75		63	B	60		73	B	43	
44	B	47		54	B	81		64	B	59		74	B	78	
45	B	83		55	B	43		65	B	44		75	B	61	
46	B	87		56	B	82		66	B	56		76	B	43	
47	B	30		57	B	45		67	B	52		77	B	61	
48	B	43		58	B	45		68	B	62		78	B	64	
49	B	78		59	B	82		69	B	60		79	B	75	
50	B	61		60	B	43		70	B	47		80	B	81	
SUM BRØK		583		SUM BRØK		621		SUM BRØK		596		SUM BRØK		676	

SUM BRØK (TELLERE) 2476 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN** 8522

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

Rett kopi bekreftes
ADVOKAT LENA DRONNES PHD

Begjæringsskjemaet sendes til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	951		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
986130268	Pilestredet ~~Park~~ Utsyn AS		1/1

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
81	B	43		91	B	44		101	B	78		111	B	82	
82	B	82		92	B	56		102	B	61		112	B	43	
83	B	45		93	B	52		103	B	61		113	B	77	
84	B	45		94	B	62		104	B	64		114	B	79	
85	B	82		95	B	60		105	B	75		115	B	60	
86	B	43		96	B	47		106	B	82		116	B	59	
87	B	77		97	B	83		107	B	43		117	B	44	
88	B	79		98	B	87		108	B	82		118	B	56	
89	B	60		99	B	43		109	B	45		119	B	52	
90	B	59		100	B	43		110	B	45		120	B	62	
SUM BRØK		615		SUM BRØK		577		SUM BRØK		636		SUM BRØK		614	

SUM BRØK (TELLERE) 2442 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN** 8522

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

Rett kopi bekreftes
LENA DRONNESUND
ADVOKAT
MNA

Begjæringsskjemaet sendes til		☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	951		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
986130268	Pilestredet ~~Park~~ Utsyn AS		1/1

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
121	B	60		131	B	47									
122	B	47		132	B	47									
123	B	171		133	B	80									
124	B	24		134	B	69									
125	B	76		135	B	95									
126	B	48		136	B	59									
127	B	111		137	B	44									
128	B	79		138	B	56									
129	B	60		139	B	52									
130	B	80													
SUM BRØK		756		SUM BRØK		549		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1305 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN** 8522

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

Rett kopi bekreftes
ADVOKAT LENA DRONNES LUND * MNA

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 4.1.2006	Sven Molvik	SVERRE MOLVIK	

52

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
208	951		1-139	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
9/2-2006	Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

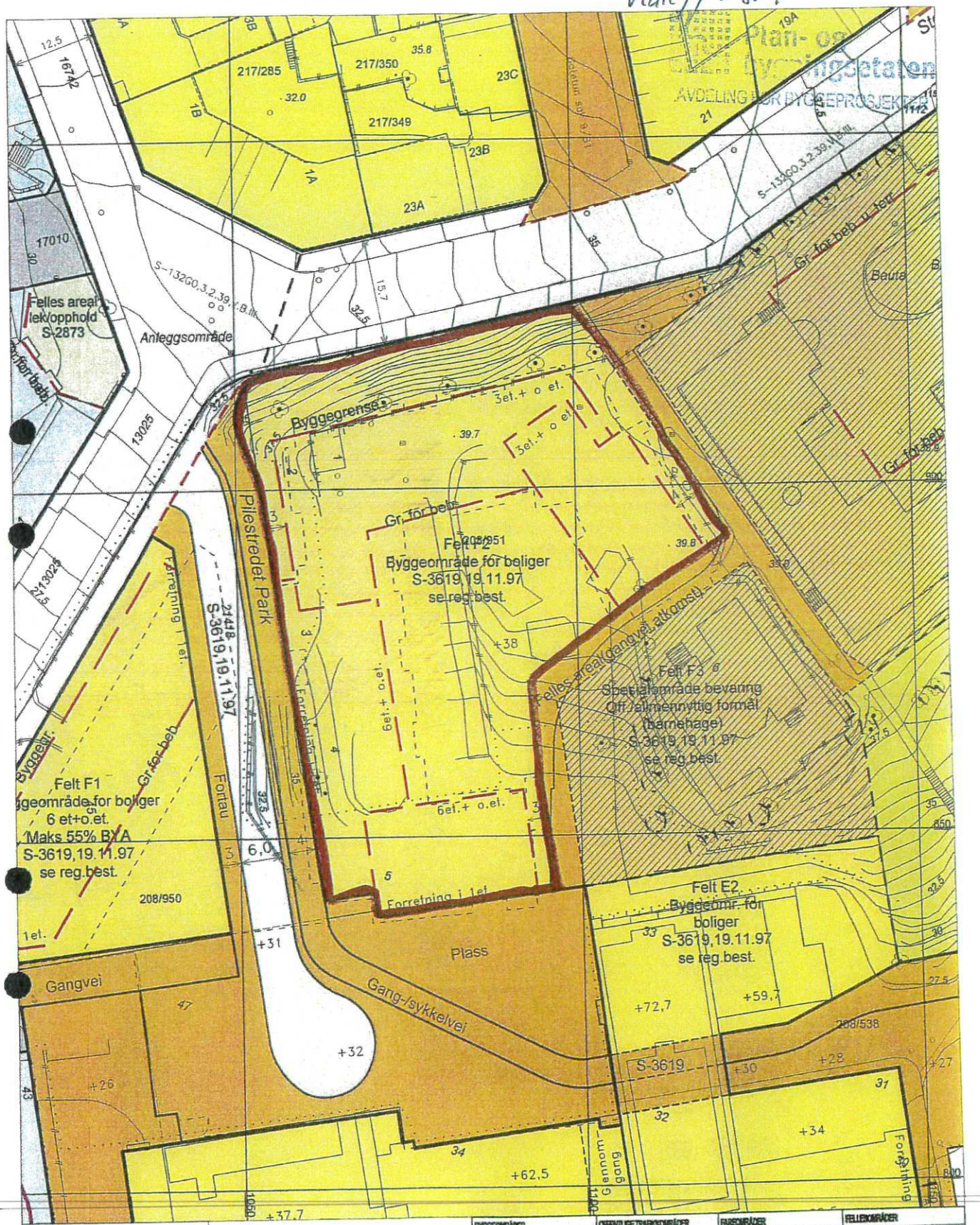
Rett kopi bekreftes
ADVOKAT LENA HAMMERSLUND OSLO

Noter:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/11968/105
Uthentet 2025-03-07 12:38

Vedlegg 1 av 4



BYGGEOMRÅDER		**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**		**FARESOMRÅDER**	**FELLESOMRÅDER**
Boliger med tilhørende anlegg		Kjørevei, parkering		Høyspenningsanlegg, rør- og ledninger	Felles avkjørsel
Mer enn to formål innen samme område		Annet veiareal		**SPESIALOMRÅDER**	Felles areal (parkering)
Forretning, kontor, kino, hoteller o.l.		Fortau, gang- og sykkelvei		Friluftsområde, parkbelte m.m.	Felles areal, lekeplass, gårdsplass
Industri, lager, verkstad		Sporvei, jernbane, bussterminal		Kommunalteknisk anlegg, grav- og umeskund	Felles areal, gangvei
Offentlig bygning		**FRIOMRÅDER**		**LANDBRUKSOMRÅDER**	
Allmennyttig formål		Park, turvei, idrett og sport		Jord- og skogbruk, gartneri	Plan under behandling
STREKSYMBOLER					
Byggegrense				Kommunedelplan-grense	
Planens begrensning				Markagrense	

Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no
Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.oslo.kommune.no/bestillingstjenester

Plan- og bygningsetaten

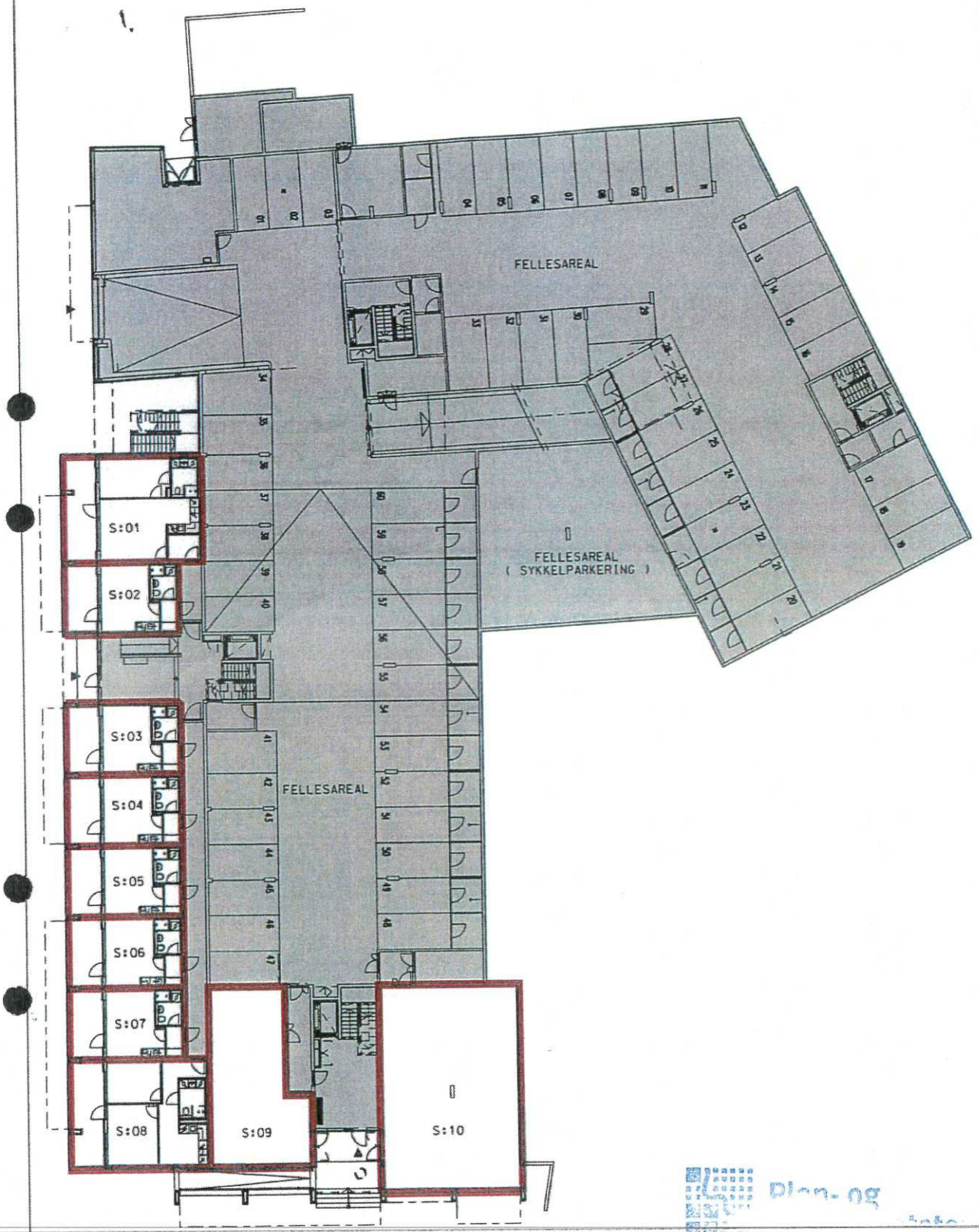
Bestillingsnummer:
Referanse:
Objektnummer:
Bruker: svs

Målestokk 1:500
Dato 21.12.2005

KDP-5,KDP-13,KDP-B8,KDP-B8,KDP-B8

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

MOTTATT
28 DES. 2005
BYGNINGSETATEN

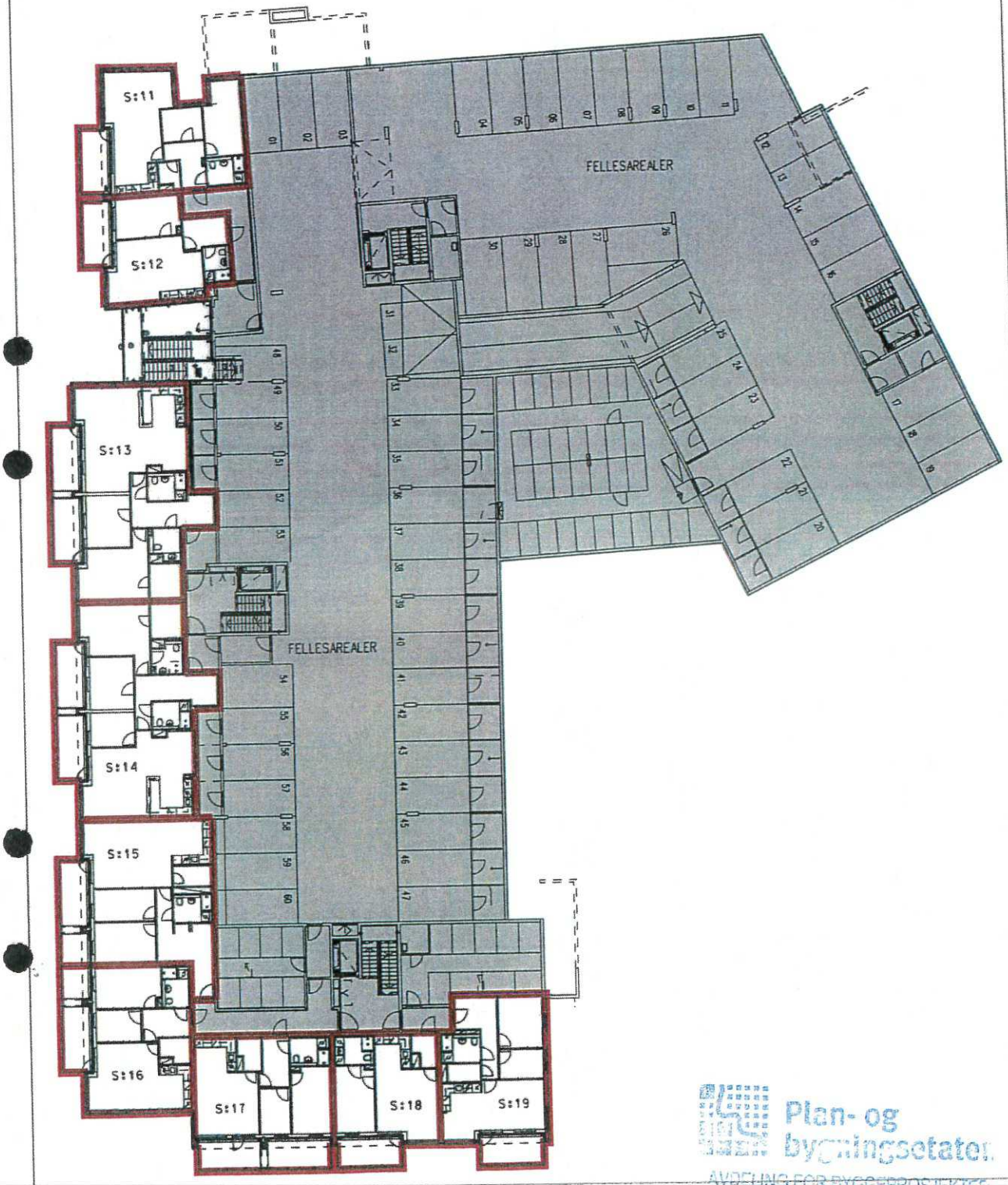


Vedlegg 2 av 9

AVDELING FOR BYGGESAKSBEHANDLING

SEKSJONER PILESTREDET PARK UTSYN, FELT F2	S: 000 - SEKSJONSNUMMER	DATO 19.12.05	ETASJE 1	OPPGANG 1-4
g.nr.: 208 b.nr.: 951	FELLESAREAL	MÅLESTOKK A4,1:350	SIDE 2 av 9	

MOTTATT
28 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

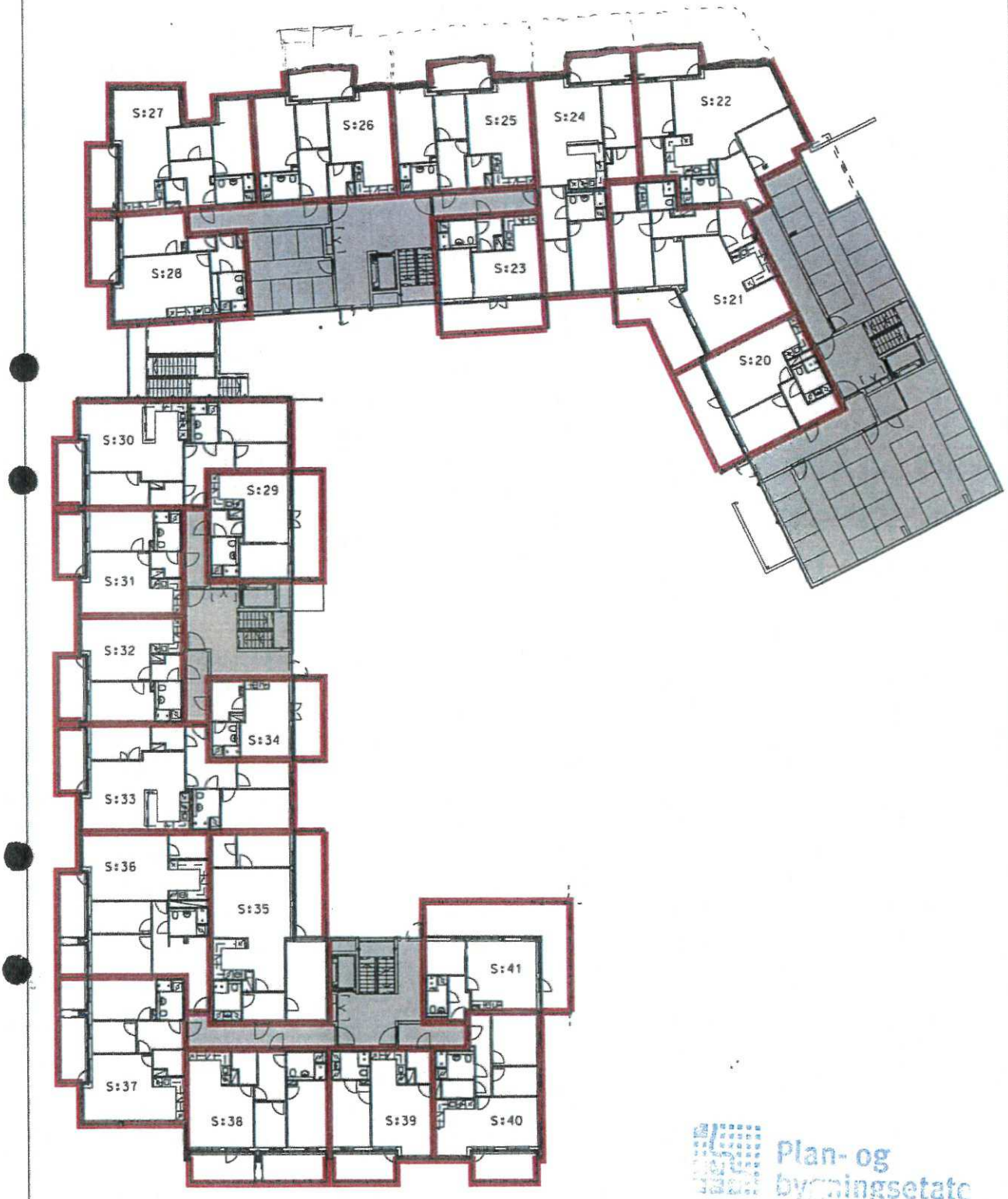


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 3 av 9

SEKSJONER PILESTREDET PARK UTSYN, FELT F2	S: 000 • SEKSJONSNUMMER	DATO 19.12.05	ETASJE 2	OPPGANG 1-4
g.nr.: 208 b.nr.: 951	FELLESAREAL	MÅLESTOKK A4, 1:350	SIDE 3 av 9	

MOTTATT
28 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

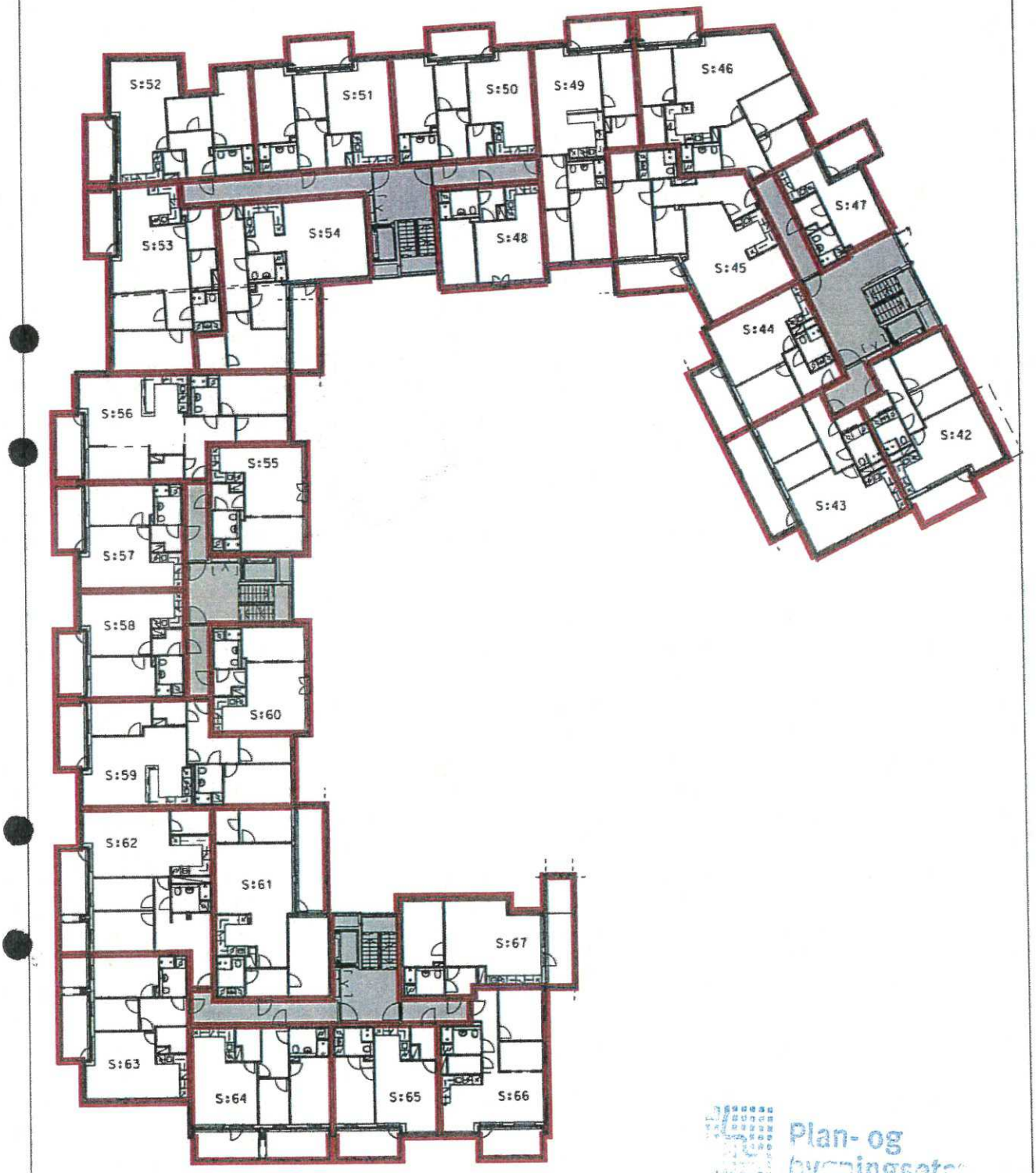


Plan- og bygningsetate
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

Vedlegg 4 av 9

SEKSJONER PILESTREDET PARK UTSYN, FELT F2	S: 000 - SEKSJONSNUMMER	DATO 19.12.05	ETASJE 3	OPPGANG 1-4
g.nr.: 208 b.nr.: 951	FELLESAREAL	MÅLESTOKK A4, 1:350	SIDE 4 av 9	

MOTTATT
28 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

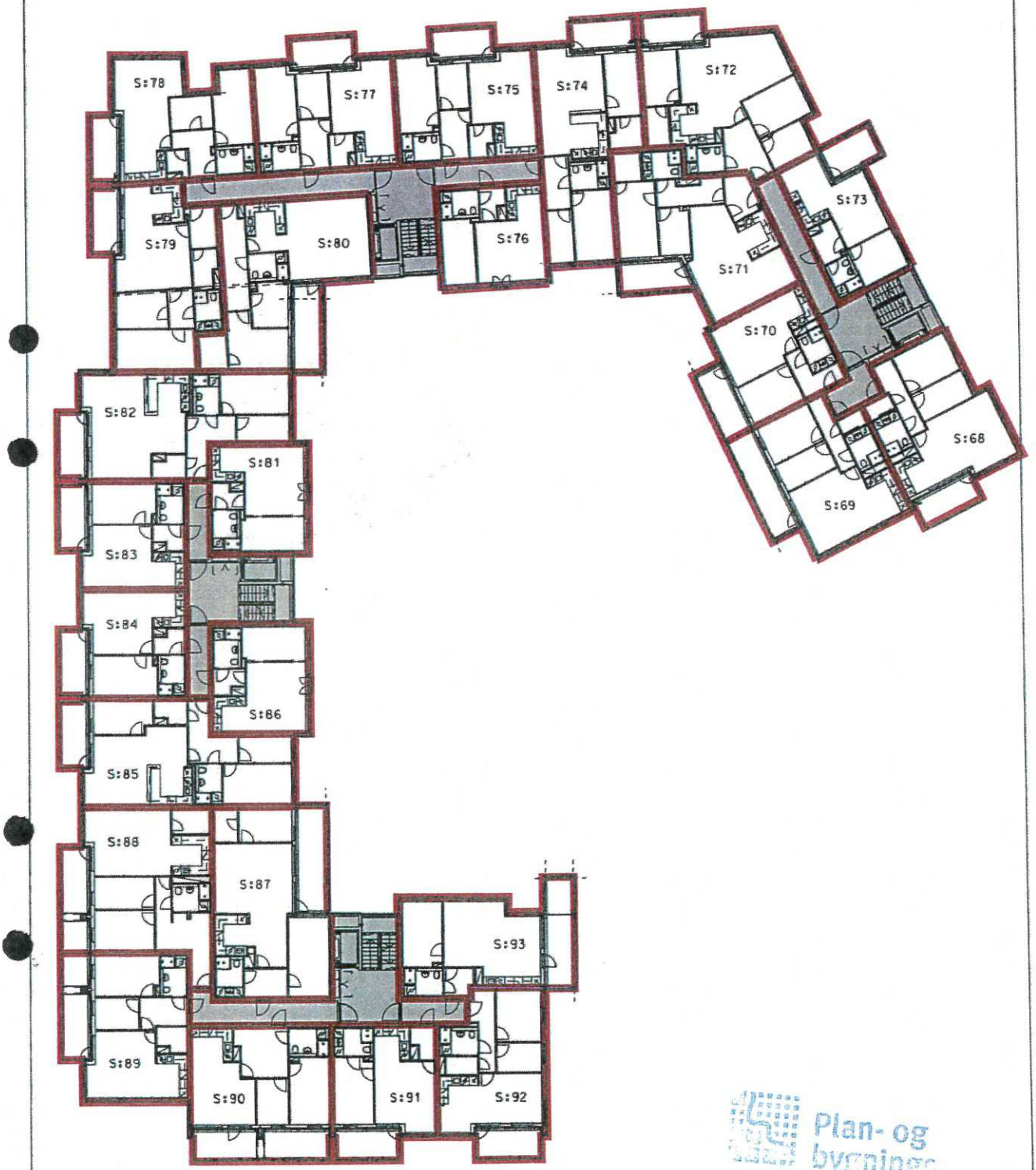


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJ

Vedlegg 5 av 9

SEKSJONER PILESTREDET PARK UTSYN, FELT F2	S: 000 • SEKSJONSNUMMER	DATO 19.12.05	ETASJE 4	OPPGANG 1-4
g.nr.: 208 b.nr.: 951	FELLESAREAL	MÅLESTOKK A4,1:350	SIDE 5 av 9	

MOTTATT
28 DES. 2005
PLAN OG BYGNINGSETATEN

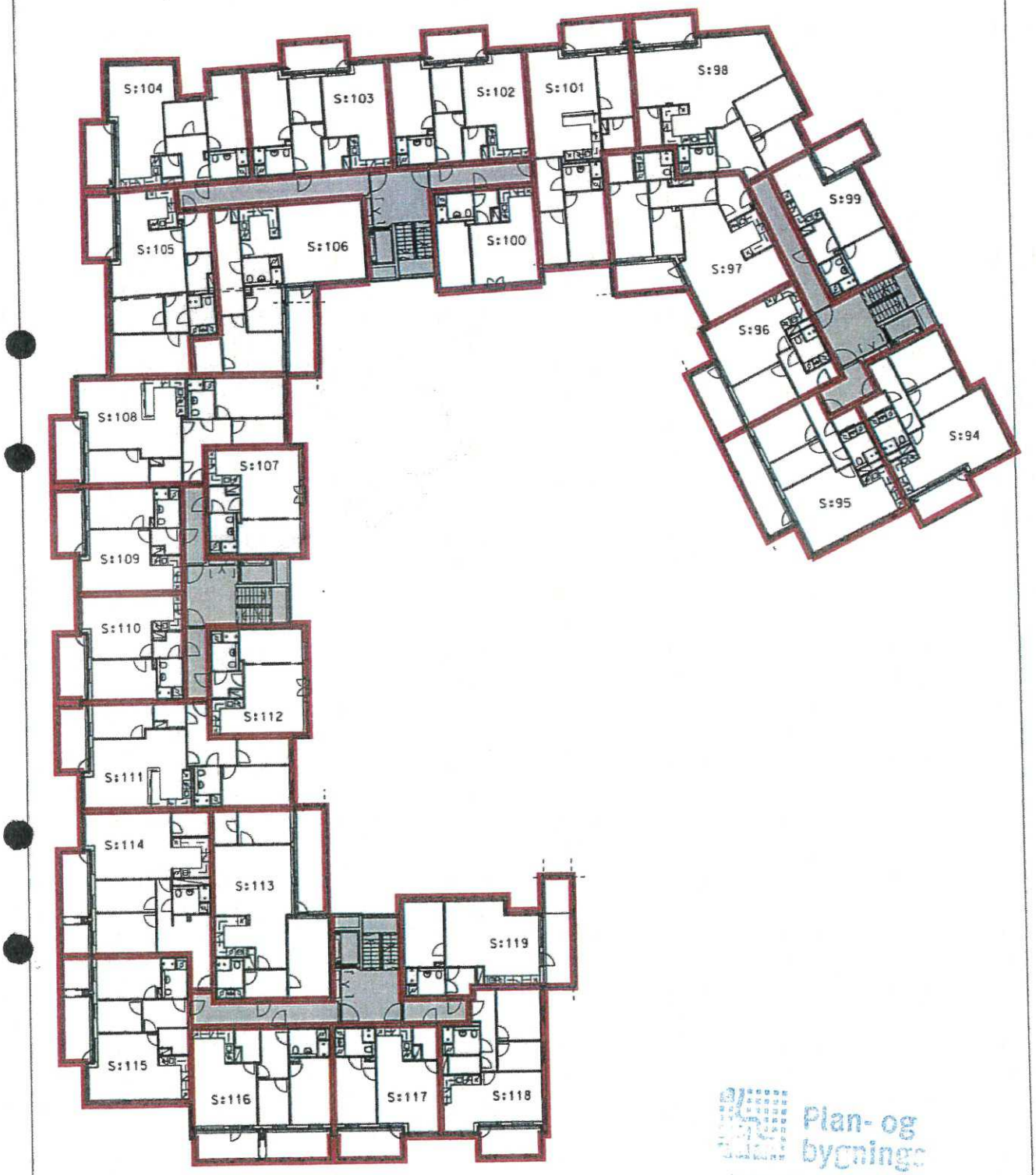


Plan- og bygnings
AVDELING FOR BYGGEP

Vedlegg 6 av 9.

SEKSJONER PILESTREDET PARK UTSYN, FELT F2	S: 000 - SEKSJONSNUMMER	DATO 19.12.05	ETASJE 5	OPPGANG 1-4
g.nr.: 208 b.nr.: 951	FELLESAREAL	MÅLESTOKK A4,1:350	SIDE 6 av 9	

MOTTATT
28 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

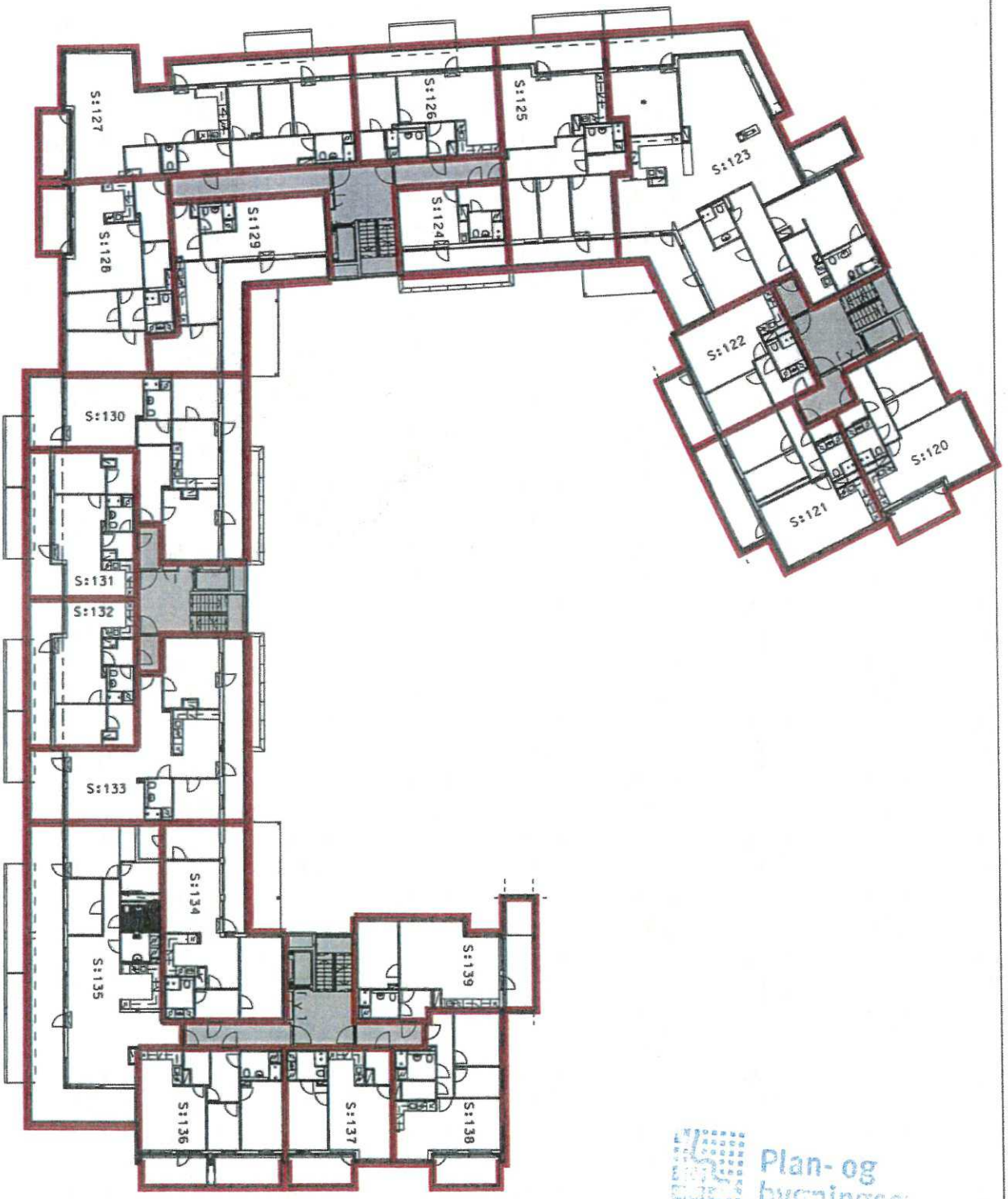


Plan- og bygnings
AVDELING FOR BYGGES

Vedlegg 7 av 9

SEKSJONER PILESTREDET PARK UTSYN, FELT F2	S: 000 • SEKSJONSNUMMER	DATO 19.12.05	ETASJE 6	OPPGANG 1-4
g.nr.: 208 b.nr.: 951	FELLESAREAL	MÅLESTOKK A4,1:350	SIDE 7 av 9	

MOTTATT
23 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

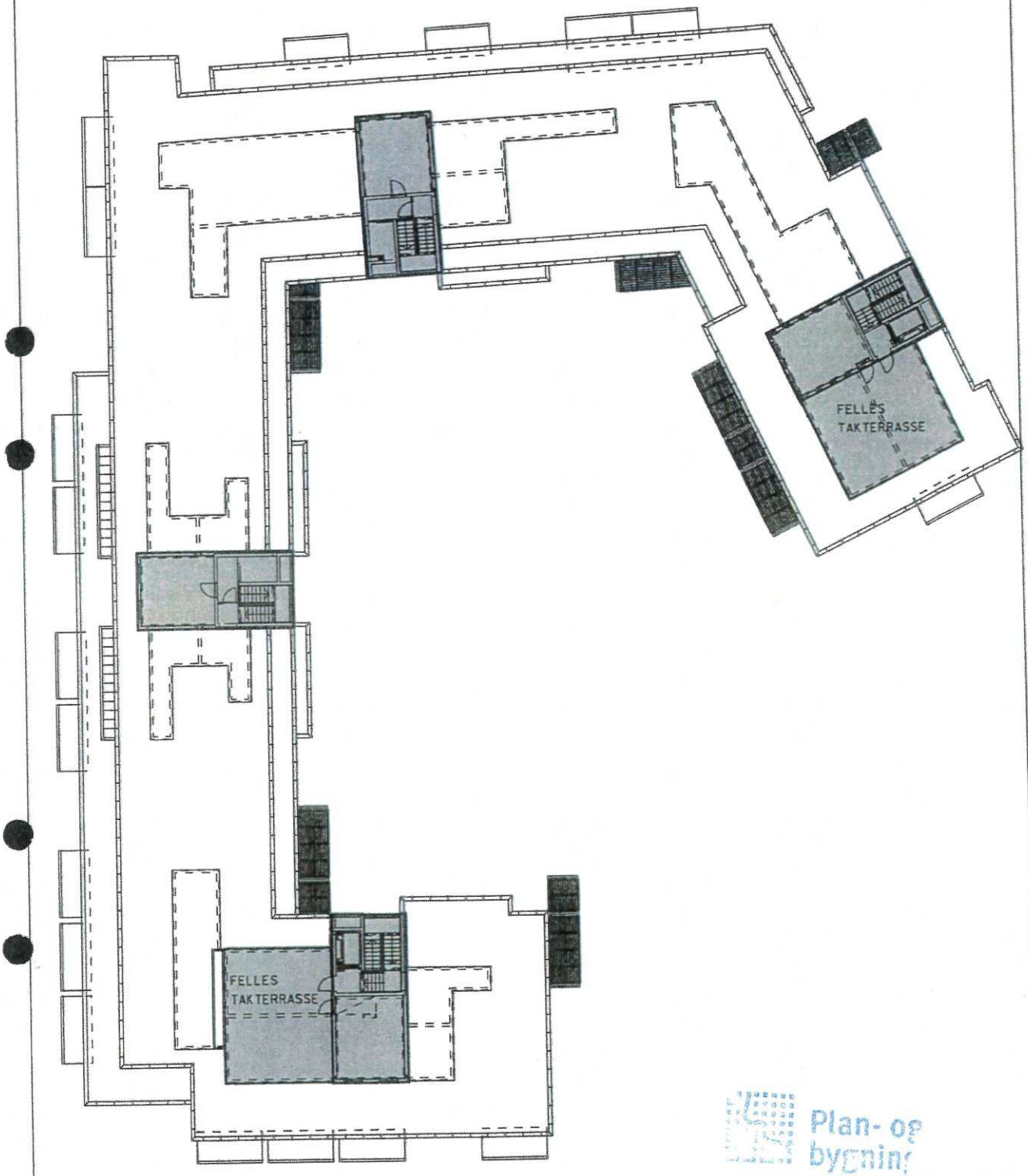


Plan- og bygningsa
AVDELING FOR BYGGEPR

Vedlegg 8 av 9

SEKSJONER PILESTREDET PARK UTSYN, FELT F2	S: 000 - SEKSJONSNUMMER	DATO 19.12.05	ETASJE 7	OPPGANG 1-4
g.nr.: 208 b.nr.: 951	FELLESAREAL	MÅLESTOKK A4,1:350	SIDE 8 av 9	

MOTTATT
28 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Plan- og bygnin
AVDELING FOR BYGG

Vedlegg 9 av 9

SEKSJONER PILESTREDET PARK UTSYN, FELT F2	S: 000 • SEKSJONSNUMMER	DATO 19.12.05	ETASJE 8	OPPGANG 1-4
g.nr.: 208 b.nr.: 951	FELLESAREAL	MÅLESTOKK A4,1:350	SIDE 9 av 9	

MOTTATT
28 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250052
Vår referanse: 3693929/25891962
Bestilling: C3 2025-03-07 (5) 89

Dato
07.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
335467	200	20.3.2019	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	951	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22/2-19 RF

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602506449
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989976338	UTSYN BOLIGSAMEIE		v/Oslo og Omegn Boligforvaltning AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
912283119	BYGGMESTERN LARSEN OG SJØLIE AS		Gardermovegen 108, 2060 GARDERMOEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	208	951

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



22.02.2019 13.58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/335467/200
Uthentet 2025-03-07 13:18

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 11/1-19 SSL

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 901 30 575
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	BENEDICTE FJELLTVEIT

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Linje Arkitektur AS v/ Silje Skinnes Lunde	988 420 603		908 71 262
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Møllergata 12	0179	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	208	951	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
* 10	912 283 119	Byggmestern Larsen og Sjølie AS	1/1
		Utsyn Boligsameie	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
* 10	B	68	
* 158	B	59	B
		Nevner = 10228	

Dato	Innsenderens underskrift
21/11-2018	Silje Skinnes Lunde

* Påført av saksbehandler 11/1-19 SSL

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Endret av søker 3/1-19, SSL

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

* Seksjon 10 endrer formål fra næring til bolig. Del av seksjon 10 overføres til fellesareal. Seksjon 10 deles i to seksjoner, seksjon 10 og seksjon 158. Seksjon 158 får tilleggsareal i bygning.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
21/11-18	Silje Steinsvik Lunde

Endret av søker 3/1-19, SSL

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
10	Oslo 19/11-18	Ronny Sjølie	RONNY SJØLIE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
21/11-18	Silje Stinnes Linde

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

* ☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 20.11.2018		CECILIE NORLAND
Sted og dato	Underskrift *	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Se vedlegg	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	208	951		10

Dato	Underskrift	Stempel
21.2.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
21/11-18	Silje Thines Lunde

* Påført av saksbehandler etter tillatelse fra styret gitt 10/1-19 ff

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Samtykke til reseksjonering av Pilestredet park 5, seksjon 10 og 158

Styret i Utsyn boligsameie samtykker til reseksjonering av gnr. 208 bnr. 915 seksjon 10. Reseksjoneringen går ut på at en næringsseksjon gjøres om til to boligseksjoner, seksjon 10 og 158.

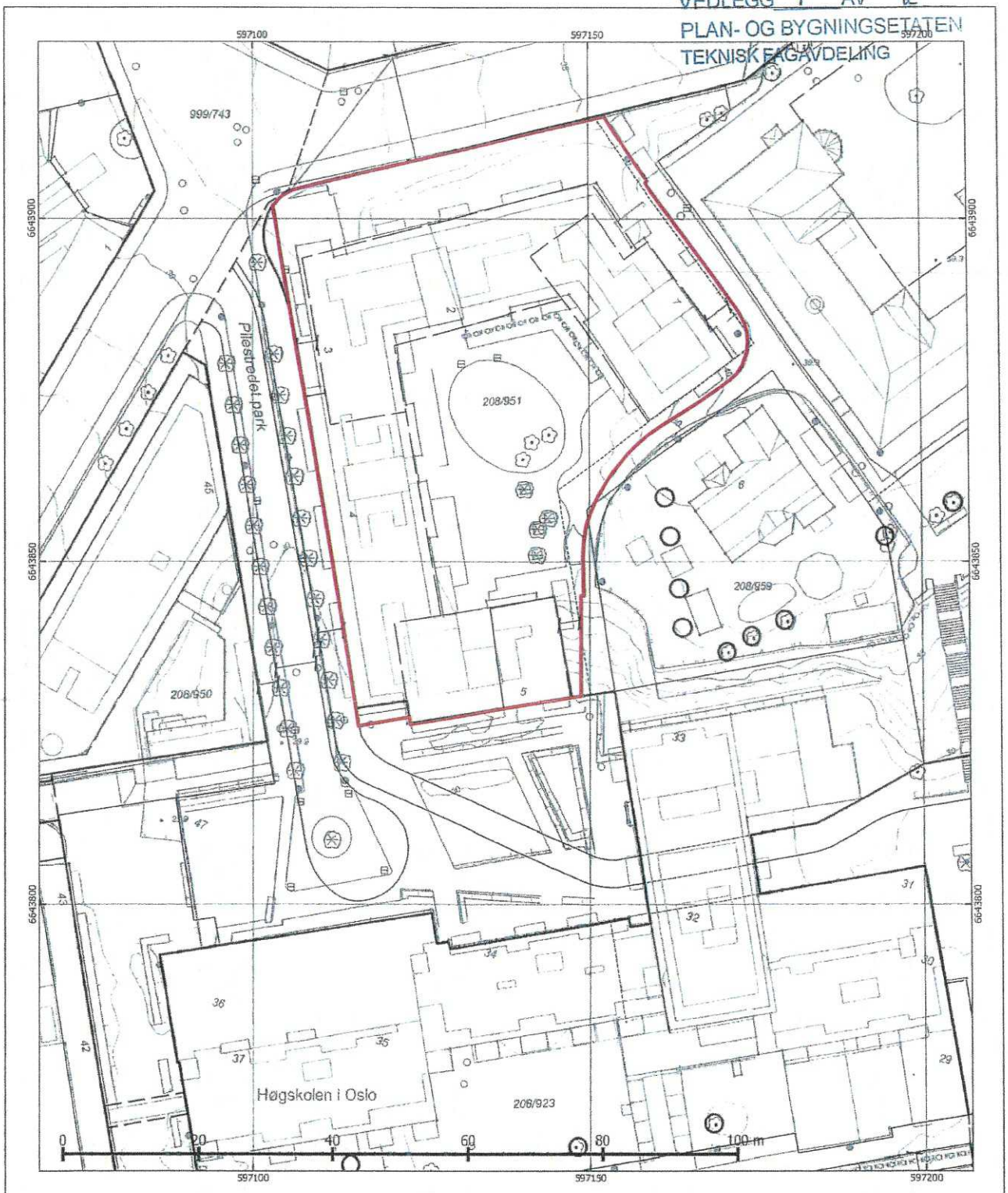
Utsyn Boligsameie behandlet spørsmålet om reseksjonering av seksjon 10 på ekstraordinært sameiermøte 22.august 2017. Det ekstraordinære sameiermøtet ga sin tilslutning til reseksjonering. Styret anser samtykket som gyldig.

Oslo, 12.februar 2019

Cecilie Norland
Styreleder

Anders Grini
Styremedlem

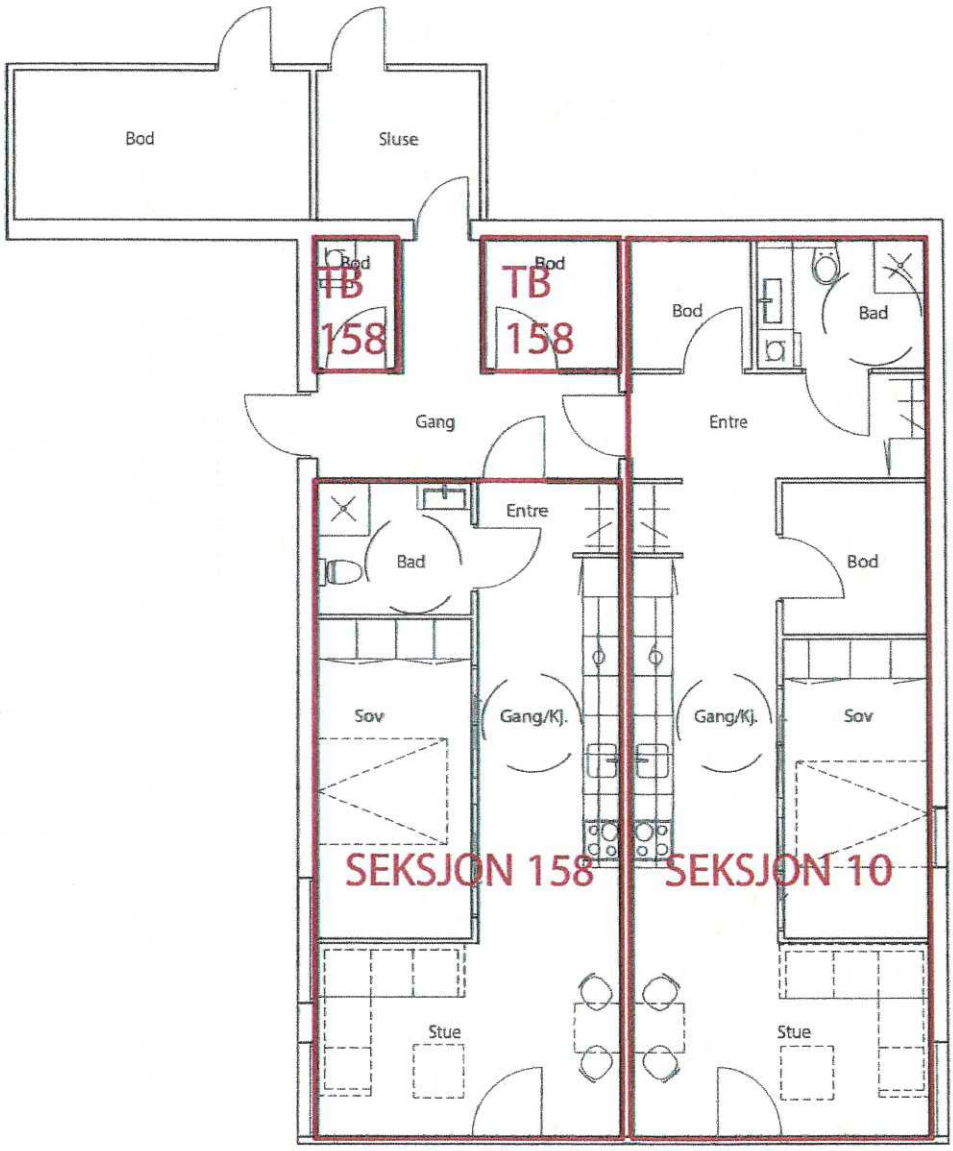
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Plan- og bygningsetaten	Adresse: PILESTREDET PARK 5	PlottID/Bast.nr: 75319 / 86332024				
Dato: 05.05.2017	Gnr/Bnr: 208/951	Deres ref.:				
Bruker: thl	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Kommentar:				
Målestokk 1:500						
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17				
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32						
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet				
Originalformat: A3						

Prosjektnr: 1701	Filnavn: dwg	Gnr/Bnr: 208/951	Opprettet: 15.11.13	Utgave: SØL
Tittel: SITUASJONSPLAN				Målestokk: 1:500/A3
LINJE ARKITEKTUR Møllergata 12, 0179 Oslo. Telefon 24 20 10 56, www.linjeark.no		Tegningsnr: A-10-02		Revisjon: A

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



PILESTREDET PARK 5
Byggmester'n Larsen & Sjølie a/s

Prosjektnr:	Filnavn:	Gnr/Bnr:	Opprettet:	Utarb:
1701	Plan_reseksjonering.pdf	208/951	15.11.18	SSL

Tittel:
PLAN
RESEKSJONERING

Målestokk: 1:100

LINJE ARKITEKTUR

Tegningsnr: A200-02

Revisjon: A

Rev:	Endring:	Utarb.:	Kontr.:	Godkj.:	Dato:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250052
Vår referanse: 3693930/25891967
Bestilling: C3 2025-03-07 (5) 87

Dato
07.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
78909	105	18.11.2005	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	538	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/78909/105
Uthentet 2025-03-07 12:39

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR: 78909
18 NOV 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERE

Saksnr.:200411260

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 208/538, ~~X1~~ 951

1. ATKOMSTVEI: 951
   Gnr. 208 bnr. ~~X1~~ skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Holbergs gate over gnr. 208 bnr. 538 (areal regulert til offentlig trafikkområde (vei) i reguleringsplan vedtatt 19.11.1997, S-3619) som vist med gul farge på kart.

2. ATKOMSTVEI: 951
   Gnr. 208 bnr. ~~X1~~ skal ha bruksrett til gangatkomst over gnr. 208 bnr. 538 (areal regulert til fellesområde - felles areal (gangvei, atkomst) og offentlig trafikkområde - gang- og sykkelvei, plass i reguleringsplan vedtatt 19.11.97, S-3619) som vist med blå farge på kart.

3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 208 bnr. ~~X1~~ 951 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 208 bnr. 538 for reparasjon og vedlikehold av bygning.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 208 bnr. ~~X1~~ 951 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 208 bnr. 538 (grunneier) frem til hovedledninger i Holbergs gate x Stensbergsgata.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
208	538

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 208/538: Oslo 6/4-05 .....

Sted Dato Statsbygg Hjemmelshaver

BRYNJULV O. SJØTVEIT
STATSBYGG

Fradelte parseller:

Gnr. 208 bnr. X1 = Gnr. 208 bnr. 951

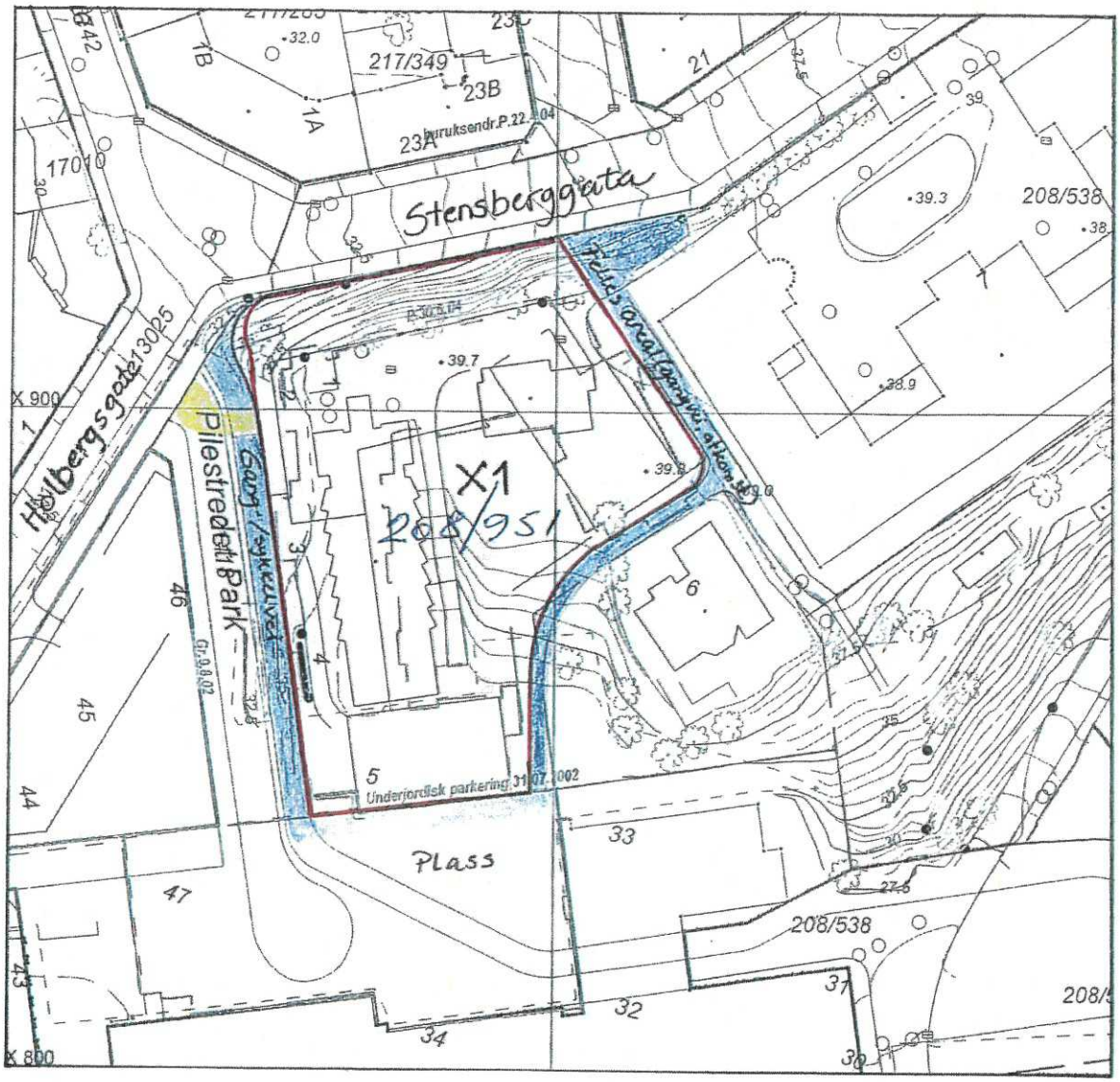
Doknr: 78909 Tinglyst: 18.11.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten, den 15/11-2005

Erik Bjørnstad
saksbehandler

Vidar Olsen
sidemannskontroll

Side 1 av 2



Side 2 av 2
Saksnummer 200411260

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250052
Vår referanse: 3693931/25891972
Bestilling: C3 2025-03-07 (5) 85

Dato
07.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
82852	105	1.12.2005	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	951	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/82852/105
Uthentet 2025-03-07 12:39

STATSBYGG

TINGLYST
DAGBOKNR 82852
01 DES 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSK[illegible]

Erklæring

Tinglyses som heftelse på gnr 208 bnr 951 i Oslo kommune

1. Drift av fellesareal

Enhver eier av eiendommen forplikter seg til å drifte og vedlikeholde fellesområdene i Pilestredet Park; gnr 208 bnr 538, og bære sin andel av kostnadene med dette.

Rettighetshaver er gnr 208 bnr 538. Sletting eller endring av denne heftelse kan ikke skje uten samtykke fra Statsbygg; foretaksnr 971.278.374.

2. Parkering

Gnr 208 bnr 949 skal ha rett til å kjøpe eller leie inntil 21 parkeringsplasser i parkeringsanlegg som etableres på gnr 208 bnr 951.

Ved kjøp skal prisen være kr 190 000,00 inkl mva pr. parkeringsplass. Beløpet indeksreguleres ikke. Ved leie skal prisen være kr 19 000 pr.år. Beløpet indeksreguleres i overensstemmelse med Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks. Basis for regulering er indeks pr. dato for ferdigstillelse av parkeringsanlegget.

Rettighetshaver er gnr 208 bnr 949, sletting eller endring kan ikke skje uten rettighetshavers samtykke.

Underskrift:

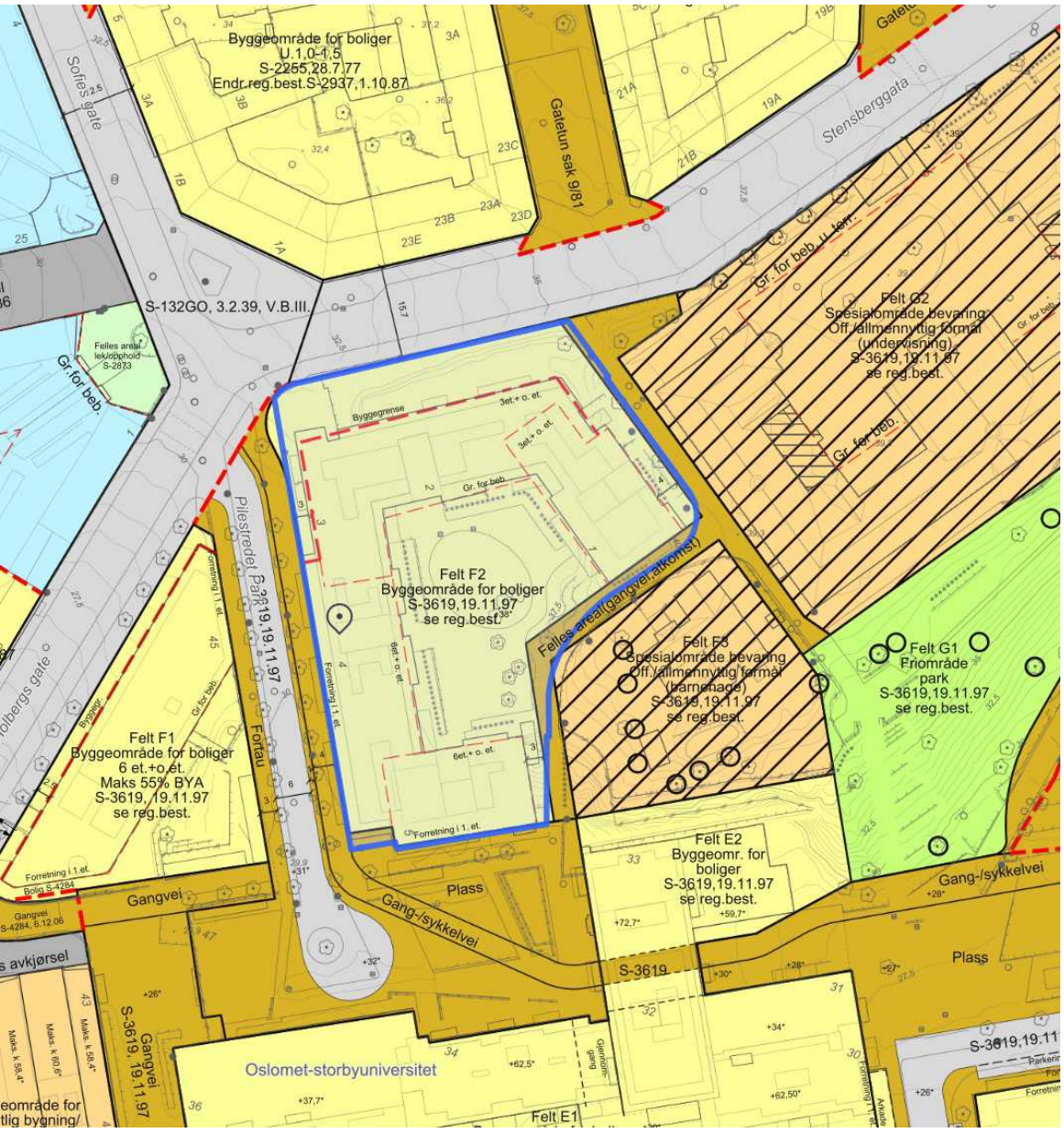
For eiendommen 208/:951 22-5-05 .....

Dato Hjemmelshaver
Statsbygg
Foretaksnr:971.278.374

BRYNJULV SJØTVEIT

STATSBYGG

Doknr: 82852 Tinglyst: 01.12.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Gatetun sak 9/81
Stensberggata
Sofies gate
S-132GO, 3.2.39, V.B.III.
Felles areal lekeplass/hold S-2873
Gr. for beb.
Gr. for beb. u. terr.
Felt G2
Spesialområde bevaring
Off./allmennyttig formål
(undervisning)
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Byggegrense
3et.+ o. et.
Felt F2
Byggeområde for boliger
S-3619,19.11.97
se reg.best.
6et.+ o. et.
Forretning i 1. et.
Pilestredet Park
Forfau
Felles arealtgangvei,atkomst)
Felt F3
Spesialområde bevaring
Off./allmennyttig formål
(barnehage)
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Felt G1
Friområde
park
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Felt F1
Byggeområde for boliger
6 et.+o.et.
Maks 55% BYA
S-3619, 19.11.97
se reg.best.
Bolig S-4284
Gangvei
Plass
Gang-/sykkelvei
Felt E2
Byggeomr. for
boliger
S-3619,19.11.97
se reg.best.
S-3619
Oslomet-storbyuniversitet
Felt E1
Gangvei
S-3619, 19.11.97

Oslo

S-3619

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

Vedtaksdato: 19.11.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505524

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: 496195

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stensberggata.

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

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

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

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

§ 9. Utnyttelse, byggevolumer

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

§ 10. Støy, luftkvalitet

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

§ 11. Parkering

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

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

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

§ 12. Fellesbestemmelser

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

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 4, 0176 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 951, Snr. 13 og Gnr. 208, Bnr. 951, Snr. 149, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250052

Meglerforetak: PrivatMegleren Gamle Oslo

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@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.
