

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Kamilla Jæger

**Mobil** 976 64 473

**E-post** kamilla.jeger@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 925 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 872 221,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 797 221,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 782,-  
**Selger:** Thea Nystuen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1993  
**BRA-i/BRA Total** 24/29 kvm  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 208, bnr. 922  
**Snr.** 7  
**Andelsnr.:** 408  
**Oppdragsnr.:** 1002260187

# Ditt nye hjem?

Velkommen til en svært innbydende studioleilighet med en sjelden kombinasjon av skjermet beliggenhet og supersentral adresse på attraktive St. Hanshaugen!

Leiligheten har en meget god planløsning som utnytter hver kvadratmeter optimalt. Fra stuen har du direkte utgang til balkong på hele 7 kvm - et fantastisk uteområde med gode solforhold og grøntområder rundt deg. Perfekt for sene sommerkvelder, sosiale sammenkomster eller rolige morgener med kaffe i solen. Her bor du stille og grønt til, midt mellom Bislett, St. Hanshaugen og Oslo sentrum. Beliggenheten gir deg det beste av to verdener: rolig bomiljø med umiddelbar nærhet til kaféer, parker, kollektivtransport og alt byen har å by på.

Høydepunkter:

- To felles takterrasse
- Internett og oppvarming inkl.
- Perfekt førstegangskjøp



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	19
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	53
Energiattest .....	58
Nabolagsprofil .....	101
Budskjema .....	110

# INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selger fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

## **Når kjøpte du eiendommen?**

Leiligheten ble kjøpt i august 2021, og jeg flyttet inn en drøy måned senere.

## **Hva var avgjørende for valget ditt?**

Beliggenheten var jo det som fanget oppmerksomheten min først. Her er det nærhet til alt av kollektivtransport, eller så kan man også gå de fleste steder. Balkongen til leiligheten var også en avgjørende faktor, for det ga leiligheten et ekstra "rom".

## **Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?**

Jeg har likt den gode planløsningen og utnyttelsen av alle kvadratmeterne til leiligheten, den har alt du trenger på et lite område. Dette gjør det også lettere å holde det ryddig og fint rundt seg. Balkongen har vært ekstremt deilig å ha, da den kan brukes til alle årstider. Ingen sjenerende innsyn til leiligheten, stort grøntområde utenfor. Jeg kommer til å savne beliggenheten og nærheten til "alt".

## **Hvorfor flytter du?**

Jeg flytter fordi jeg vil tilbake til hjembyen min.

## **Hva har du hatt i strømforbruk?**

Strømforbruket ligger på 200-400kr i mnd., avhengig av årstid.

## **Hvordan er parkeringsmulighetene?**

Det finnes gateparkering i de nærliggende gatene. Borettslaget har en parkeringskjeller der det fra tid til annen selges private parkeringsplasser, eller andre andelseiere som ønsker å leie ut sine parkeringsplasser.

## **Hva har du likt best med området?**

Det er et knutepunkt for 37- og 21- bussen, som kan ta deg til store deler av byen. Flybussen tar deg direkte fra St.hanshaugen til Gardermoen. Et yrende folkeliv med kafeer og bakerier, St.hanshaugen med sin fine park og grøntområde, gangavstand til alle de store kjedene innen dagligvarer. Grünerløkka, Bislett, Sagene og sentrum ligger bare ca. 10 minutters gange unna. Du har rett og slett alt du trenger her.

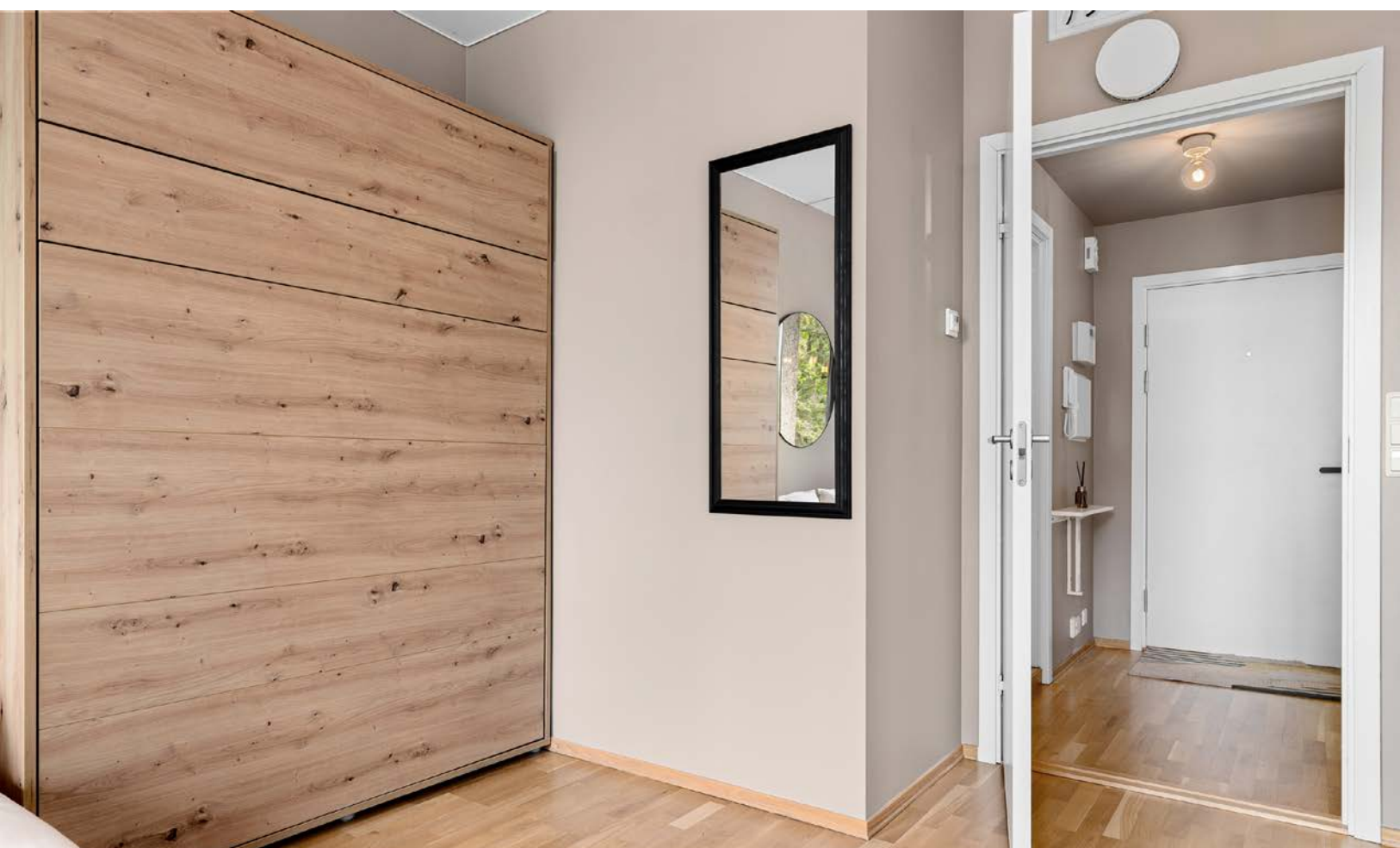
## **Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?**

Leilighetsmessig er det ikke store forskjeller. Leiligheten er godt isolert både med tanke på lyd, men også for vær og vind. Borettslaget er flinke til å holde området rent og ryddig, og det måkes snø så fort det daler ned. Det beste med årstidene er de forskjellige fargene som utspiller seg rett utenfor vinduet.

## **Til slutt – beskriv boligen med tre ord!**

Sentral, praktisk og koselig.





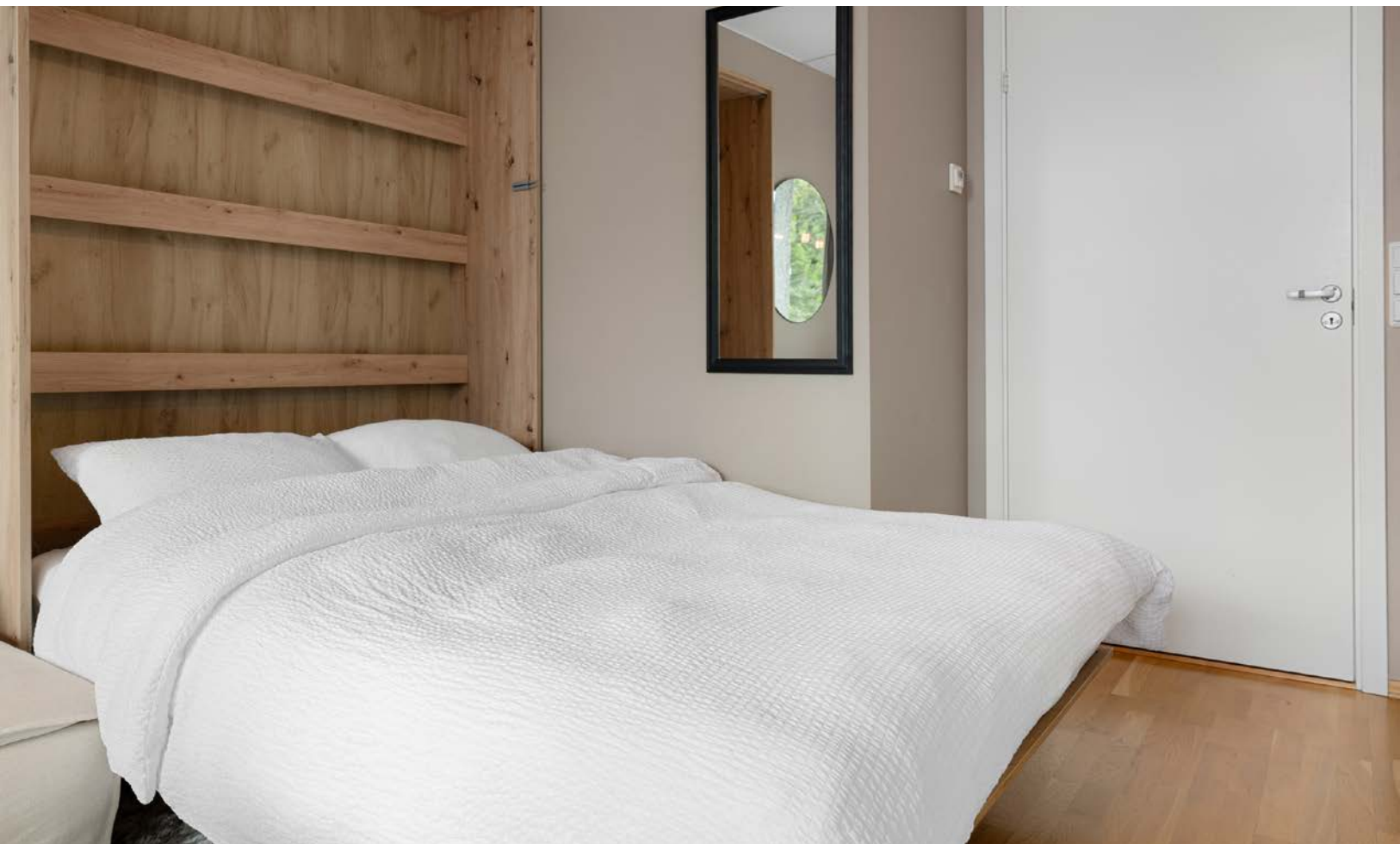
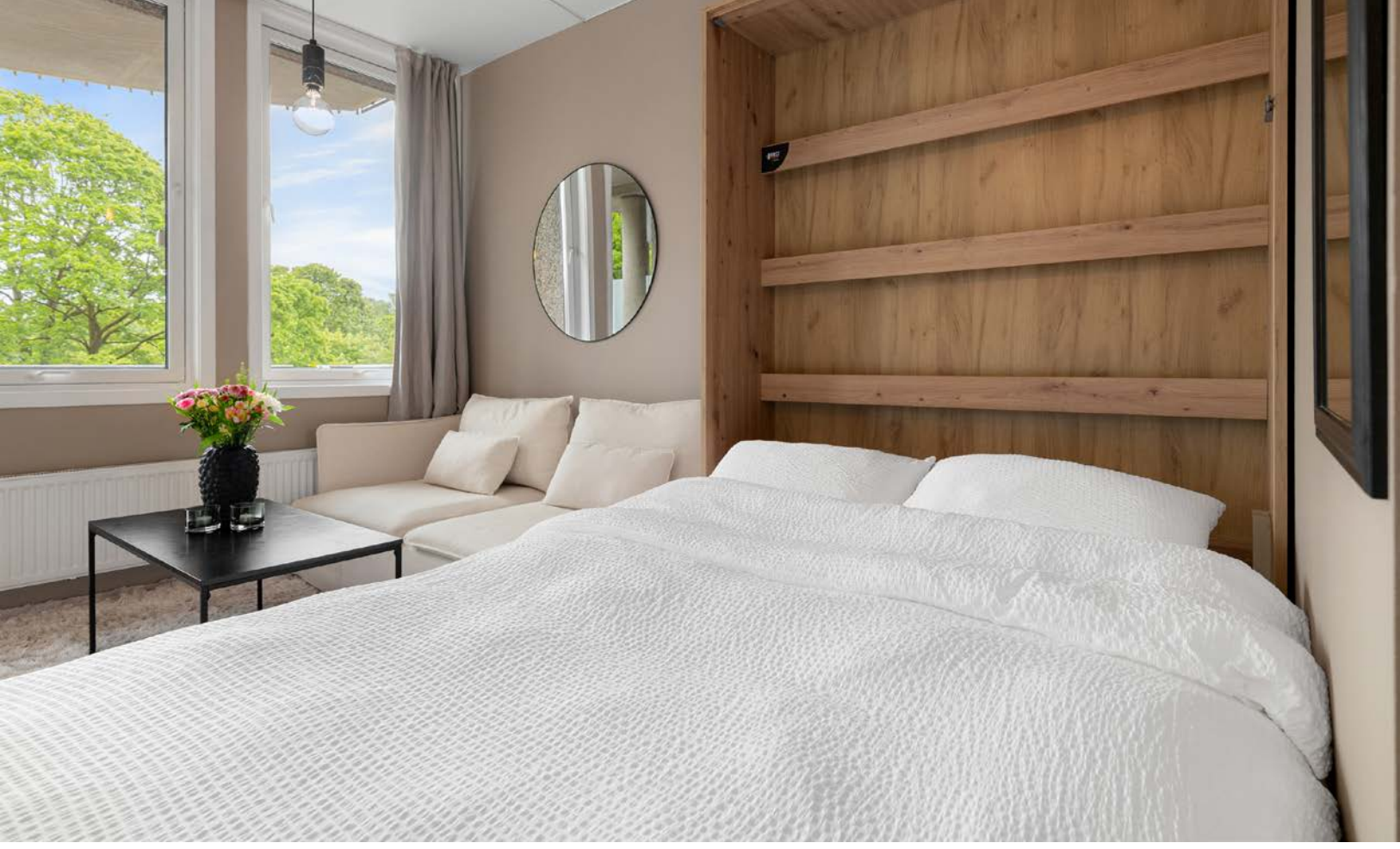






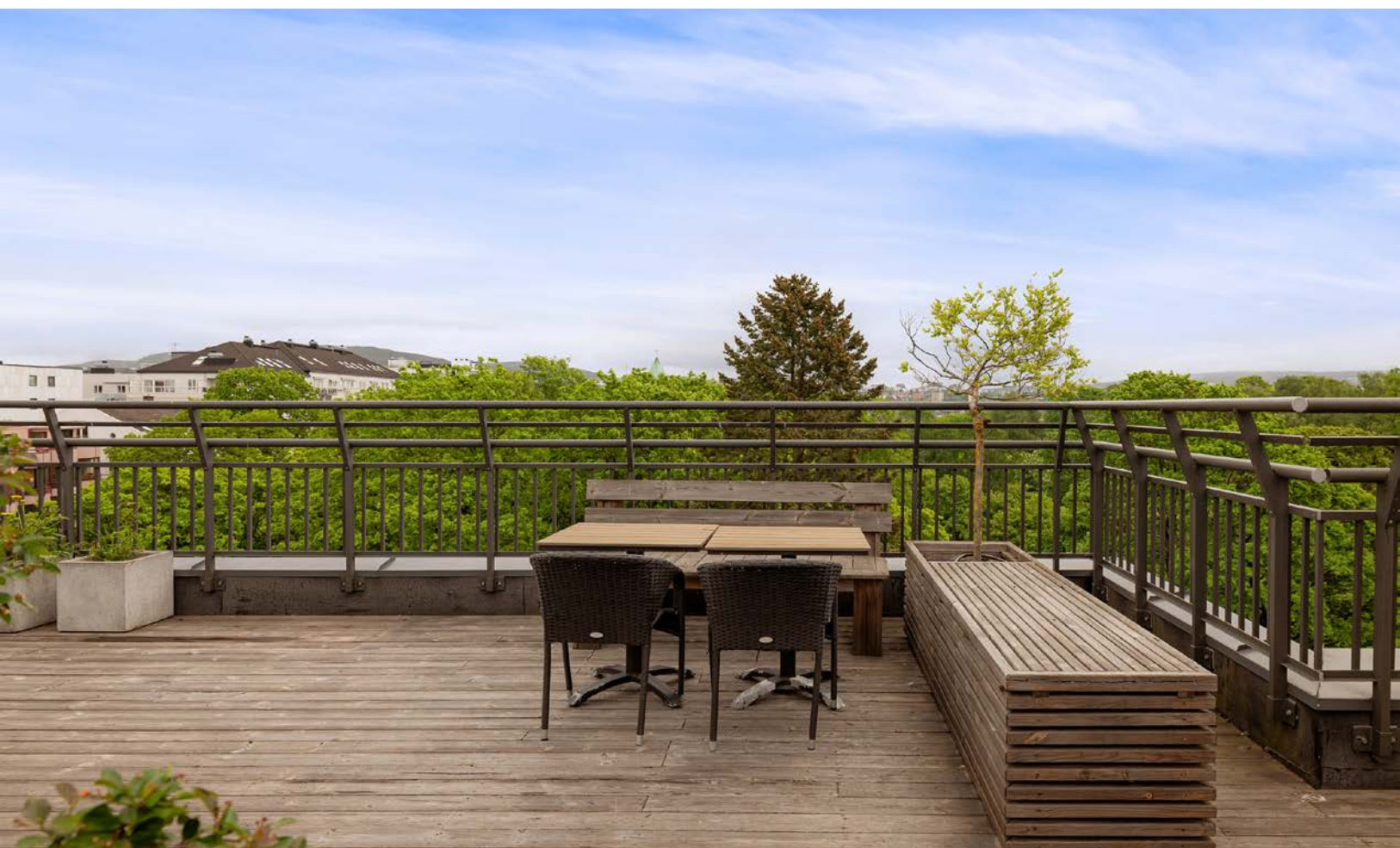






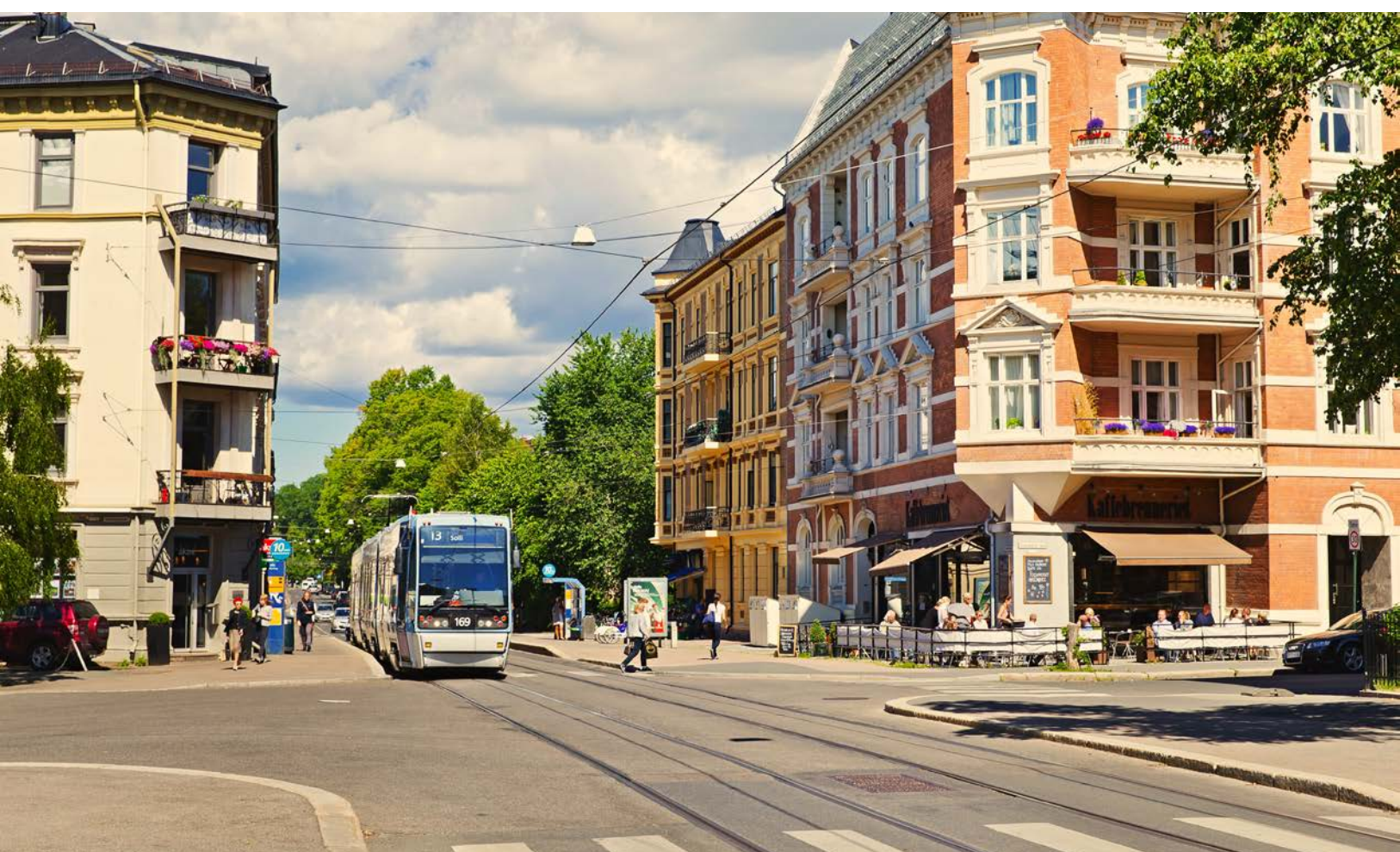












# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 24 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 29 kvm

TBA: 7 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 24 kvm Stue/kjøkken, bad, entré

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger meget fint til i Pilestredet Park, nederst på St.Hanshaugen. Området har blitt en av de mest populære og attraktive bo-områdene i Oslo, og det er mange grunner til det. Her finner du en fin blanding av et pulserende uteliv, hyggelige gatecaféer og restauranter i alle varianter, grønne parker, kjente og kjære kjedebutikker samt mindre og unike nisjeforretninger. Bydelen ligger midt i hjertet av Oslo sentrum med gangavstand til samtlige bydeler innenfor sentrale Oslo.

I Pilestredet Park bor du svært sentralt, med et yrende folkeliv og alle byens fasiliteter i umiddelbar nærhet. Dagens første kaffekopp eller den gode helgefrokosten kan nytes på Kaffebrenneriet i Ullevålsveien, kun noen minutters gange fra leiligheten. I nærheten finner du også populære Smalhans, søte fristelser på Pascal, sunt og bærekraftig på

Tunco, spicy indisk på Gutta fra Calcutta, husmannskost på Schrøder eller deilig sushi på Go`bento.

I området er også det nyutviklede området rundt Vulkan, med flere restauranter, utesteder, butikker og den populære Mathallen. Området har blitt betydelig utviklet de siste årene og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra Pilestredet Park, Coop Prix Ullevålsveien, på Kiwi i Waldemar Thranes gate, eller Bunnpris Bislett som er åpen 24/7 alle dager i året. Alle ligger i gangavstand fra leiligheten.

For deg som liker spesielle råvarer og eksotiske varer man ellers ikke får tak i i vanlig dagligvarehandel, så kan du ta turen innom spesialforretningene Gutta på haugen med råvarer i toppklasse, eller Røtter med fokus på sunne, økologiske og plantebaserte alternativer.

Mulighetene for rekreasjon i grønne omgivelser er mange i dette området. En kort rusletur opp i veien finner du vakre St.Hanshaugen park, på "toppen av Oslo" med fantastisk utsikt. Parken strekker seg over hele 89 dekar med store gress sletter, scene hvor det arrangeres konserter og utekino, stor uteservering ved navn "Utendørs", gangveier og Tuftepark med utendørs treningsapparater. Parken egner seg med andre ord like godt for både hygge og trening.

Ilaparken, Stensparken, Vår Frelzers Gravlund og Birkelunden er andre flotte parker i nærheten. Gangveien langs Akerselva er også et fint tur-alternativ som strekker seg fra Bjørvika i sør opp til friluftens paradiset Maridalen i nord. En tur langs elva på en vakker sommerdag er ren terapi for kropp og sjel! Det er lov å belønne seg selv med vaffel og en kopp kaffe på kaféen i Hønse-Lovisas lille røde hus.

Det upåklagelige kollektivtilbudet i nærområdet gjør også at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen. Fra St. Hanshaugen passerer buss nr. 21, 33 og 37. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge, Tjuvholmen, sentrum eller marka. Har du lakenskrekke vil du ha stor glede av at både 21-bussen og 37-bussen kjører døgnet rundt. Ellers trafikkerer trikk 17, 18 og 19 fra Frydenlund kun 7 minutter gange fra leiligheten.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss fra Stensberggata - Linje 37 - 0.1 km

Trikk fra Frydenlund - Linje 17, 18 og 19 - 0.5 km  
Tog fra Nationaltheateret stasjon - Totalt 10 ulike linjer - 1.2 km  
T-bane fra Nationaltheateret - Linje 1, 2, 3, 4 og 5 - 1.2 km

### **Bygningssakkyndig**

Aleksander Røv AS;

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2007 med isolerglass.

Entrédør/leilighetsdør: Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Balkongdør: Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2007 utført med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Østvendt balkong på 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en dels utkraget betongkonstruksjon med stålrekkverk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

TG2

Balkongdør

Dørbladet subber i karm/terskel og er vanskelig å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak: Døren bør justeres for å sikre normal funksjon og redusere risikoen for videre slitasje på dørblad, karm og beslag.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i entré og stue/kjøkken ble det påvist høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom rommene. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette er normalt ikke økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Konsekvens av skjevheter kan f.eks merkes ved møblering og bruk, men forholdet påvirker normalt ikke bruken av boligen ellers.

#### Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er registrert svakt fall utenfor dusjsonen, og høydeforskjellen mellom topp slukrist og brutt membran ved baderomsdør er målt til ca. 20 mm. Dette er lavere enn minimumskravet i byggt teknisk forskrift som er på 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Utilstrekkelig fall og redusert høydeforskjell mot dør kan medføre at vann ved lekkasje eller søl ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for vannspredning og fuktpåvirkning utenfor våtrommet. Badet fungerer med avviket, men det bør utvises forsiktighet ved bruk og overvåkes for eventuell vannansamling utenfor dusjsonen.

#### Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

#### Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

#### Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er registrert enkelte mindre skader i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak: Skadene fremstår som hovedsakelig kosmetiske og kjøkkenet fungerer med avviket. Det bør likevel påses at skadene ikke fører til at fukt kan trenge inn i benkeplaten og føre til videre nedbrytning.

#### Vannledninger

- Det mangler tettemuffer mellom varerør og vannrør på kjøkkenet.

- Det mangler dreneringshull i inspeksjonsluken som skjuler fordelerstokkene til rørsystemet over himlingen på badet.

Konsekvens/tiltak: - Manglende tettemuffer kan medføre at lekkasjevann ikke ledes kontrollert tilbake til fordelerskap eller synlig område, noe som øker risikoen for skjulte vannskader, og det må derfor monteres tettemuffer mellom varerør og vannrør på

kjøkkenet.

- Manglende dreneringshull i inspeksjonsluken kan føre til at lekkasjer fra fordelersystemet ikke oppdages før himlingen blir fuktpåvirket, og det bør derfor etableres dreneringsåpning i inspeksjonsluken slik at eventuelt lekkasjevann blir synliggjort tidlig.

TGIU

Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte betong- og gipsflater.

Overflater i leiligheten er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene i leiligheten før budgivning.

Varmesentral

Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og radiator via byggets fjernvarmetilkobling.

Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Kjøkkenventilatoren i leiligheten må byttes til en ventilator uten motor og vifte, da den er en del av det sentrale ventilasjonssystemet i bygget.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: EcoGuard Norge AS, 2022

Beskrivelse: Det ble installert et nytt varmestyringsanlegg i 2 soner i leiligheten (bad og kjøkken/stue). Varmestyringsanlegget heter Homeatic IP og styres enkelt manuelt eller gjennom app.

## **Innhold**

Entré, stue/kjøkken, og bad. Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 kvm.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

## **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 6614247

## **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

# Energi

## **Oppvarming**

Fjernvarme og elektrisk oppvarming. Boligen benytter vannbåren oppvarming som varmfordelingssystem.

## **Energimerke**

B

## **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 925 000

#### Omkostninger kjøper

2 925 000 (Prisantydning)

---

872 221 (Andel av fellesgjeld)

---

3 797 221 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

8 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 797 221 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 806 121 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 808 921 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 863 720 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 454 879 for år 2024

#### Tilbud om lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 6 782,83 kr pr. md.
- Akonto varme og v.vann: 577,58 kr pr. md.
- Lån nr: 9820756488; IN lån 1 - Akonto renter: 3 592,88 kr pr. md.
- Lån nr: 9820756488; IN lån 1 - Akonto avdrag: 902,16 kr pr. md.
- Drift målere Techem: 95,00 kr pr. md.
- Felleskostnader: 1 388,22 kr pr. md.
- Bredbånd: 227,00 kr pr. md.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 782

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 872 221

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

04.05.2026

### **Andel fellesformue**

Kr 16 888

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

PILESTREDET PARK 11-13 BRL

### **Organisasjonsnummer**

992212519

### **Andelsnummer**

408

### **Om borettslaget**

Pilestredet Park 11-13 BRL er et borettslag i Oslo kommune med 113 andelsboliger. Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget er en del av Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie. Sameiet består av en samleseksjon for boligene og 6 næringsseksjoner, hvorav en seksjon utgjør parkeringskjelleren og en seksjon benyttes til barnehage. Takterrassene er tilgjengelige for alle beboerne.

Styret har i 2025 hatt 8 styremøter, og i tråd med vanlig praksis har styret lagt vekt på nødvendig vedlikehold og god kostnadskontroll. I perioden har det i sameiet og borettslaget blitt jobbet med følgende saker:

- Løpende administrasjon og oppfølging
- Oppfølging av vedtak om lekkasjesikring
- Fulgt opp forsikringssaker
- Utbedret tak etter lekkasje i 11A
- Etablert sykkelparkering i 13F
- Startet arbeid med oppfølging av at tegningene Oslo kommune har over borettslaget som ikke stemmer
- Anskaffet nye utemøbler til takterrassen i 12b
- Ryddeaksjon i sykkelrommene
- Etablert muligheten for å bruke mobiltelefon for å åpne hovedinngangsdørene
- Oppfølging av innbruddsforsøk
- Boning av gulv i fellesarealer
- Fasadevask
- Skiftet ut råtne bord og ødelagte blomsterkasser på takterrasser
- Fullført arbeidet med gjennomgang og vedlikehold av branndører
- Montert automatisk døråpner i 12a/11c og i 12b
- Malt oppgang 13f, samt utvendig ved 12b og 13f
- Fjernet søppel hensatt av andelseiere i fellesarealer
- Løpende tilsyn/vedlikehold av uteområder rundt bygningene
- Systematisk tilsyn, oppfølging og feilretting av: heiser, ventilasjonsanlegg, el-anlegg, brannsikringssystem, varmt- og kaldtvannssystem, sentralvarmeanlegg, adgangskontrollsystem.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 98207564877, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 31-12-2025: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 126

Saldo per 05-05-2026: kr 2470527.0

Andel av saldo: kr 8203.9

( siste termin 30-11-2036 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98207564885, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05-05-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 386

Saldo per 05-05-2026: kr 71455253.0

Andel av saldo: kr 863066.45

( siste termin 30-07-2058 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt.

Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette følger som vedlegg i salgsoppgaven

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (1 482 550,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (9 268 603,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Dyrehold**

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/ andelseiere. Dyreholdet må være tillatt etter norsk lov. Hunder skal holdes i bånd i fellesarealene.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

## Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

Det påligger den enkelte andelseier å sørge for montering og vedlikehold av lekkasjesikring (aquastop / waterguard) i tilknytning til oppvaskmaskin på kjøkken.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 208, bruksnummer 922, seksjonsnummer 7 i Oslo kommune. Andelsnr. 408 i PILESTREDET PARK 11-13 BRL med orgnr. 992212519

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra sykehus til bolig og næring. Datert 23.05.2025

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.05.2025.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190\_2 - Andre sikringssoner i henhold til kommuneplanen.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Ansvarlig megler**

Kamilla Jæger  
Partner / Eiendomsmegler  
kamilla.jeger@aktiv.no  
Tlf: 976 64 473

### **Ansvarlig megler bistås av**

Kamilla Jæger  
Partner / Eiendomsmegler  
kamilla.jeger@aktiv.no  
Tlf: 976 64 473

Jonas Enrique Skancke  
Meglerkoordinator  
jonas.skancke@aktiv.no  
Tlf: 971 63 226

### **Oppdragstaker**






Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

22.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Pilestredet Park 12A , 0176 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 208, bnr. 922, snr. 7
-  # Andelsnummer 408

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m<sup>2</sup> BRA-i: 24 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 14377-3476

Eiendomsverdi ref nr: UB2029

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aleksander Røv'.

Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS  
TAKST OG KONTROLL

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er en flat takkonstruksjon teknet med papp/folie. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2007 med isolerglass. Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2007 utført med isolerglass.

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Østvendt balkong på 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en dels utkraget betongkonstruksjon med stålrekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte betong- og gipsflater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2008. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servant, et dusjhjørne med glassvegg og oppheng for dusjforheng, samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via byggets ventilasjonsanlegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integret i innredningen er platetopp og stekeovn. Nisje til kjøleskap og oppvaskmaskin. Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerstokk og stoppekraner montert over himlingen på badet. Interne avløpsrør i leiligheten er av plast og stål.

Leiligheten er mekanisk ventilert via et sentralt styrt ventilasjonsanlegg i bygget. Tilluft blir tilført i stue/kjøkken, mens avtrekk skjer på bad og kjøkken.

Eier informerer om at leiligheten blir varmet opp via en vegghengt radiator i stue/kjøkken og vannbåren gulvvarme på badet, og at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og radiator via byggets fjernvarmetilkobling.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

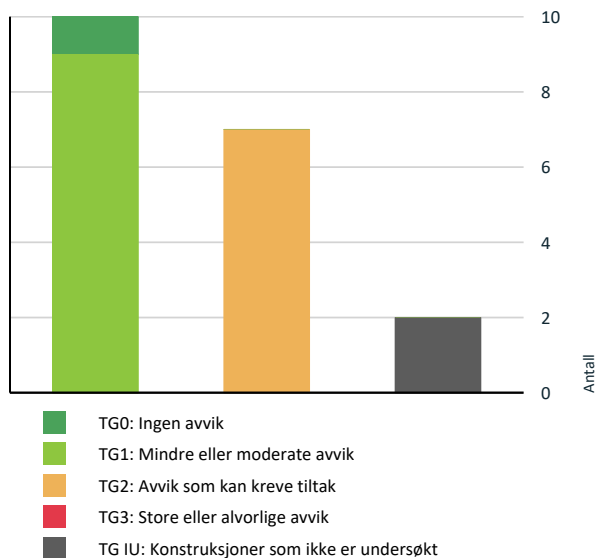
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1993

**Anvendelse**  
Standard

**Vedlikehold**

**Kommentar**

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2007 med isolerglass

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 2 Balkongdør

**Beskrivelse**

Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2007 utført med isolerglass.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Dørbladet subber i karm/terskel og er vanskelig å lukke/låse.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Døren bør justeres for å sikre normal funksjon og redusere risikoen for videre slitasje på dørblad, karm og beslag.

#### TG 1 Entrédør/leilighetsdør

**Beskrivelse**

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Østvendt balkong på 7 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en dels utkraget betongkonstruksjon med stålrekkverk.

## INNVENDIG

## TG IU Overflater

### Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte betong- og gipsflater.

Overflater i leiligheten er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene i leiligheten før budgivning.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i entré og stue/kjøkken ble det påvist høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom rommene. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette er normalt ikke økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Konsekvens av skjevheter kan f.eks merkes ved møblering og bruk, men forholdet påvirker normalt ikke bruken av boligen ellers.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra 2008. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svakt fall utenfor dusjsonen, og høydeforskjellen mellom topp slukrist og brutt membran ved baderomsdør er målt til ca. 20 mm. Dette er lavere enn minimumskravet i byggt teknisk forskrift som er på 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utilstrekkelig fall og redusert høydeforskjell mot dør kan medføre at vann ved lekkasje eller søl ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for vannspredning og fuktpåvirkning utenfor våtrommet. Badet fungerer med avviket, men det bør utvises forsiktighet ved bruk og overvåkes for eventuell vannansamling utenfor dusjsonen.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servant, et dusjhjørne med glassvegg og oppheng for dusjforheng, samt opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet er ventilert via byggets ventilasjonsanlegg.

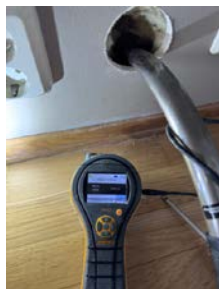
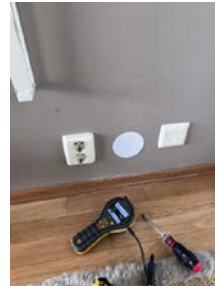
## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra entréen og inn mot dusjen uten å påvise unormale forhold. Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrrert i innredningen er platetopp og stekeovn. Nisje til kjøleskap og oppvaskmaskin.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte mindre skader i benkeplaten.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene fremstår som hovedsakelig kosmetiske og kjøkkenet fungerer med avviket. Det bør likevel påses at skadene ikke fører til at fukt kan trenge inn i benkeplaten og føre til videre nedbrytning.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

##### Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerstokk og stoppekraner montert over himlingen på badet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det mangler tettemuffer mellom varerør og vannrør på kjøkkenet.
  - Det mangler dreneringshull i inspeksjonsluken som skjuler fordelerstokkene til rørsystemet over himlingen på badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Manglende tettemuffer kan medføre at lekkasjevann ikke ledes kontrollert tilbake til fordelerskap eller synlig område, noe som øker risikoen for skjulte vannskader, og det må derfor monteres tettemuffer mellom varerør og vannrør på kjøkkenet.
  - Manglende dreneringshull i inspeksjonsluken kan føre til at lekkasjer fra fordelersystemet ikke oppdages før himlingen blir fuktpåvirket, og det bør derfor etableres dreneringsåpning i inspeksjonsluken slik at eventuelt lekkasjevann blir synliggjort tidlig.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Interne avløpsrør i leiligheten er av plast og stål.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten er mekanisk ventilert via et sentralt styrt ventilasjonsanlegg i bygget. Tilluft blir tilført i stue/kjøkken, mens avtrekk skjer på bad og kjøkken.

### TG IU Varmesentral

#### Beskrivelse

Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og radiator via byggets fjernvarmetilkobling.

Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

### TG 1 Vannbåren varme

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Eier informerer om at leiligheten blir varmet opp via en vegghengt radiator i stue/kjøkken og vannbåren gulvvarme på badet.

## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen.

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

**Ja**

## Spørsmål til eier

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

## Generell kommentar

"Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 06.08.2025 i Pilestredet Park 12A, etasje H04, bruksenhet H0402, leilighet H0402, 0176 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Til stede ved kontroll: Thea Nystuen"

# Tilstandsrapport



# 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

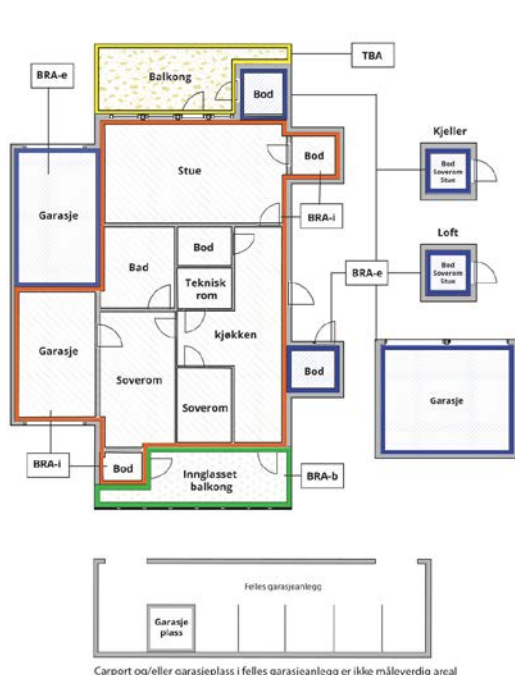
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	24			24	7
Kjeller (-2)		5		5	
<b>SUM</b>	<b>24</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad, entré		
Kjeller (-2)		Bod	

### Kommentar

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Info fra boligeier:

"Skapseng/Murphy bed ble montert da jeg flyttet inn høsten 2021. Denne er fra Bed Concept by Lenart, og det er ønskelig at den medfølger i et salg av leiligheten. I 2022 ble det eksisterende varmestyringsanlegget i leiligheten byttet ut med Homematic IP montert av EcoGuard. Det ble satt inn varmestyring i 2 soner (bad og kjøkken/stue). Leiligheten har ny vannkran på kjøkken, samt montert automatisk lekkasjestopper (Aqualarm) fra Altech under kjøkkenet. Låsen til leiligheten ble byttet ut i 2025 til en smart-/elektrisk lås. "

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	922		7	3575.2 m <sup>2</sup>	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

#### Adresse

Pilestredet Park 12A

#### Hjemmelshaver

Pilestredet Park 11-13 Brl

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
992212519			Nystuen Thea

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

408

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Signert 05.05.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

Selgere

Thea Nystuen

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Pilestredet Park 12A

0176 Oslo

0301-208/922/0/7



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**



Kjøkkenventilatoren i leiligheten må byttes til en ventilator uten motor og vifte, da den er en del av det sentrale ventilasjonssystemet i bygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** EcoGuard Norge AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble installert et nytt varmestyringsanlegg i 2 soner i leiligheten (bad og kjøkken /stue). Varmestyringsanlegget heter Homeatic IP og styres enkelt manuelt eller gjennom app.

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

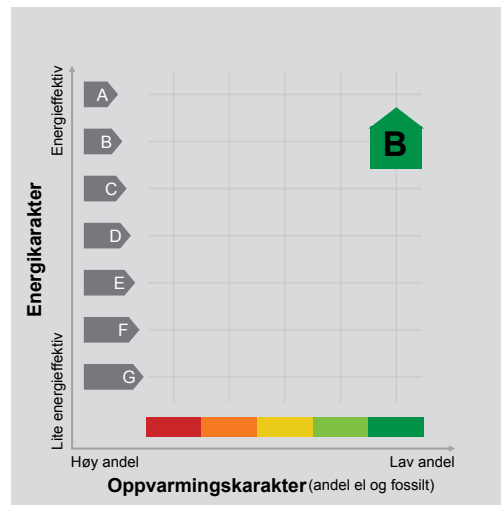
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester PILESTREDET PARK 11-13 BRL
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	922
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81388369
Merkenummer	Energiattest-2025-207138
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

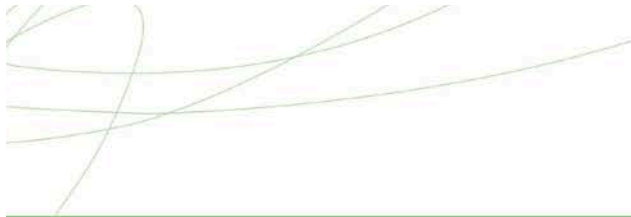
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 2008

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 24

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Pilestredet Park 12A	81388369	H0202	7	0	208
Pilestredet Park 12A	81388369	H0302	7	0	308
Pilestredet Park 12A	81388369	H0402	7	0	408

Enhets	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2008

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	5 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	24 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	24 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	64 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	272,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,79 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.4.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
<b>Beregningsprogram</b>	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
<b>Energirådgiver</b>	
Firma	OBOS Prosjekt AS
<b>Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS</b>	
<b>Netto energibudsjett</b>	
Romoppvarming	27,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,9 kWh/år
Pumper	1,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	109,0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	2 816 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,35 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 830 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	117,35 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	2 816 kWh/år
<b>Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.</b>	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
<b>Beregnet levert energi ved normalklima</b>	
Elektrisitet	1 069 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1 747 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	2 816 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,3 %



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5721

PILESTREDET PARK 11-13 BRL

## Velkommen til årsmøte i PILESTREDET PARK 11-13 BRL

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. april kl. 19:00 og lukker 19. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5721>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Fysisk gjennomgang av saklisten til årsmøte - 16. april kl. 18.00

Det innkalles til fysisk møte 16. april kl. 18.00 for gjennomgang av sakliste til det digitale årsmøtet som avholdes samme dag kl. 19.00.

Møtet finner sted i Olafias stue i Den islandske kirken i Norge, Pilestredet Park 20.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i PILESTREDET PARK 11-13 BRL

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gunhild Dugstad er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - 1.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 179 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 179 000,-.

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har bestått av Gunhild Dugstad og Marianne Ekfeldt Turpin.  
Turpin flyttet i februar.

#### Roller og kandidater

##### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kathrine Navelsaker Klæboe
- Knut Hoås

##### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Edvard Clausen
- Ole A. Thomassen

##### Valg av 2 valgkomitee Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Gunhild Dugstad

- Trym Grønseth
-

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter i 2025 samt en ekstraordinær generalforsamling. I tråd med vanlig praksis, har styret lagt vekt på nødvendig vedlikehold og god kostnadskontroll.

I perioden har det i sameiet og borettslaget blitt jobbet med følgende saker:

- Løpende administrasjon og oppfølging
- Oppfølging av vedtak om lekkasjesikring
- Fulgt opp forsikringssaker
- Utbedret tak etter lekkasje i 11A
- Etablert sykkelparkering i 13F
- Startet arbeid med oppfølging av at tegningene Oslo kommune har over borettslaget som ikke stemmer
- Anskaffet nye utemøbler til takterrassen i 12b
- Ryddeaksjon i sykkelrommene
- Etablert muligheten for å bruke mobiltelefon for å åpne hovedinngangsdørene
- Oppfølging av innbruddsforsøk
- Boning av gulv i fellesarealer
- Fasadevask
- Skiftet ut råtne bord og ødelagte blomsterkasser på takterrasser
- Fullført arbeidet med gjennomgang og vedlikehold av brannører
- Montert automatisk døråpner i 12a/11c og i 12b
- Malt oppgang 13f, samt utvendig ved 12b og 13f
- Fjernet søppel hensatt av andelseiere i fellesarealer
- Løpende tilsyn/vedlikehold av uteområder rundt bygningene
- Systematisk tilsyn, oppfølging og feilretting av:
  - heiser
  - ventilasjonsanlegg
  - el-anlegg
  - brannsikringssystem
  - varmt- og kaldtvannssystem
  - sentralvarmeanlegg
  - adgangskontrollsystem

Til generalforsamlingen i PILESTREDET PARK 11-13 BRL

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PILESTREDET PARK 11-13 BRL.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap 2025</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## **ÅRSREGNSKAPET**

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

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

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere renter enn antatt.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 9 268 603 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5 054 619.

**Budsjett 2026**

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.  
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

**Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**PILESTREDET PARK 11-13 BRL**  
**ORG.NR. 992212519, KLIENTNR. 5721**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 316 373</b>	<b>4 438 449</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 268 603	4 306 997
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-969 770	-963 959
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-8 741 669	-2 450 936
Økning egenkapital i fellesanlegg		181 082	-14 178
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-261 754</b>	<b>877 924</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 054 619</b>	<b>5 316 373</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		5 599 409	5 930 344
Kortsiktig gjeld		-544 790	-613 971
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 054 619</b>	<b>5 316 373</b>



**PILESTREDET PARK 11-13 BRL**  
**ORG.NR. 992212519, KLIENTNR. 5721**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	4 868 399	5 417 455	5 375 000	4 547 688
Innkrevde felleskostnader	2	5 501 561	5 500 820	5 231 000	5 474 972
Andre inntekter	3	1 600	4 422	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>10 371 560</b>	<b>10 922 697</b>	<b>10 606 000</b>	<b>10 022 660</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-24 810	-24 252	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-175 956	-172 000	-179 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-19 905	-13 437	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-161 305	-153 938	-164 000	-171 380
Konsulenthonorar		-23 694	-51 726	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 032 772	-516 009	-776 000	-877 560
Forsikringer		-50 129	-52 774	-78 000	-78 000
Kommunale avgifter	8	-130 561	-141 514	0	0
Kostnader sameie	21	-3 818 542	-3 002 706	-3 045 000	-3 136 350
TV-anlegg/bredbånd		-306 785	-299 592	-328 000	-337 840
Andre driftskostnader	9	-65 467	-13 752	-26 000	-52 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 809 926</b>	<b>-4 441 699</b>	<b>-4 656 000</b>	<b>-4 889 110</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>4 561 634</b>	<b>6 480 998</b>	<b>5 950 000</b>	<b>5 133 550</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		8 741 669	2 450 936	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>13 303 302</b>	<b>8 931 934</b>	<b>5 950 000</b>	<b>5 133 550</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	170 624	139 671	0	100 000
Finanskostnader	11	-4 205 324	-4 764 608	-4 674 000	-3 751 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 034 700</b>	<b>-4 624 937</b>	<b>-4 674 000</b>	<b>-3 651 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>9 268 603</b>	<b>4 306 997</b>	<b>1 276 000</b>	<b>1 482 550</b>
Overføringer:					
Overført annen egenkapital		9 268 603	4 306 997		



**PILESTREDET PARK 11-13 BRL**  
**ORG.NR. 992212519, KLIENTNR. 5721**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	282 011 500	282 011 500
Tomt		38 456 000	38 456 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	0	181 082
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>320 467 500</b>	<b>320 648 582</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		69 434	11 746
Andre kortsiktige fordringer	13	483 885	1 223 773
Energiavregning	18	49 901	0
Driftskonto OBOS-banken		1 167 605	1 096 220
Sparekonto OBOS-banken		3 724 693	3 598 605
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	21	103 891	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 599 409</b>	<b>5 930 344</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>326 066 909</b>	<b>326 578 926</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 113 * 5000		565 000	565 000
Opptjent egenkapital	14	169 384 448	160 115 845
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>169 949 448</b>	<b>160 680 845</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	74 365 671	84 077 110
Borettsinnskudd	16	81 207 000	81 207 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>155 572 671</b>	<b>165 284 110</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		313 279	136 207
Leverandørgjeld		210 087	268 775
Skyldige offentlige avgifter	17	135	0
Påløpte renter		20 333	25 681
Påløpte avdrag		0	0
Energiavregning		0	183 308
Annen kortsiktig gjeld	19	956	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>544 790</b>	<b>613 971</b>



---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

**326 066 909 326 578 926**

Pantstillelse	20	324 467 500	324 467 500
Garantiansvar	21	889 160	1 949 364

Oslo, 23.03.2026

Styret i Pilestredet Park 11-13 Brl

Paal Christian Carlsen /s/

Kathrine Navelsaker Klæboe /s/

Knut Hoås /s/



## **NOTE 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKKS-KONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

## **NOTE 2**

### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Ekstra kjellerbod	32 400
Drift målere Techem	128 820
Eiendomsskatt	131 072



Felleskostnader	4 907 784
Kabel TV	301 484
Kapitalkostnader IN I	4 906 140
Reg.kapitalkostnader IN I	-37 741
Fratrekk kapitalkostnader	-4 868 399
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 501 561</b>

### NOTE 3

#### ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 600</b>

### NOTE 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-135
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 810</b>

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

### NOTE 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-175 956
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-175 956</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-747

### NOTE 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 905
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-19 905</b>

### NOTE 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-454 550
Drift/vedlikehold VVS	-35 926
Drift/vedlikehold elektro	-75 453
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-267 938
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-159 559
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 347
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 032 772</b>

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

### NOTE 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-130 561
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-130 561</b>

### NOTE 9



**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Renhold ved firmaer	-33 150
Andre driftskostnader	-22 849
Andre kostnader tillitsvalgte	-747
Andre kontorkostnader	-4 004
Bank- og kortgebyr	-3 970
Øreavrunding	3
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-65 467</b>

**NOTE 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 875
Renter av sparekonto i OBOS-banken	125 526
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 498
Andre renteinntekter	38 725
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>170 624</b>

**NOTE 11****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-140 859
Pantegjeldsrenter	-4 064 465
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 205 324</b>

**NOTE 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	282 011 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>282 011 500</b>

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

**NOTE 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Pilestredet Park 11-13 Sameie	459 454
For lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	24 432
Energiavregning	49 901
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>533 786</b>

**NOTE 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Optjent egenkapital	31 823 765
Egenkapital fra IN tidligere	148 437 475
Egenkapital fra IN 2025	8 741 669
Reduksjon EK fra IN	-19 618 460
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>169 384 448</b>

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



samme takt som pantelånet nedbetales.

#### NOTE 15

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016

-800 000

Nedbetalt tidligere

-1 895 211

Nedbetalt i år

165 836

-2 529 375

OBOS Boligkreditt AS. Lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008

-239 260 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

9 441 126

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

803 934

Nedbetalt tidligere, IN

148 437 475

Nedbetalt i år, IN

8 741 669

-71 836 296

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

**-74 365 671**

#### NOTE 16

##### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-81 207 000

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-81 207 000**

#### NOTE 17

##### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift

-135

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-135**

#### NOTE 18

##### ENERGI AVREGNING

##### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-1 808 036

**SUM INNTEKTER**

**-1 808 036**

Administrasjon

75 192

Fjernvarme

1 360 304

Strøm

422 441

**SUM KOSTNADER**

**1 857 936**

**SUM ENERGI AVREGNING**

**49 901**

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

#### **NOTE 19**

##### **ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-956
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-956</b>

#### **NOTE 20**

##### **PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	81 207 000
Pantelån	74 365 671
Beregnete IN forpliktelser	137 560 683
<b>TOTALT</b>	<b>293 133 354</b>

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

Bygninger	282 011 500
Tomt	38 456 000
<b>TOTALT</b>	<b>320 467 500</b>

#### **NOTE 21**

##### **GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 11864/16398 deler av Sameiet Pilestredet Park 11-13 og har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Pilestredet Park 11-13. Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameiet Pilestredet Park 11-13 og utgjør kr 889 160 fra årsregnskap 2025.

Selskapets andel i Sameiet Pilestredet Park 11-13 vises som omløpsmidler under posten "Andel omløpsmidler i fellesanlegg" og utgjør kr 103 891 fra årsregnskap 2025. Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Sameiet Pilestredet Park 11-13 er inntatt i resultatregnskapet under postene "Kostnader sameie" og "Finansinnt./-kostnader".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 16.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.04.26

Selskapsnummer: 5721 Selskapsnavn: PILESTREDET PARK 11-13 BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Gunhild Dugstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 179 000,-.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Kathrine Navelsaker Klæboe

Knut Hoås

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Edvard Clausen

Ole A. Thomassen

**Valgkomitee** (kun 2 skal velges)

Gunhild Dugstad

Trym Grønseth



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# PILESTREDET PARK 11-13 BORETTSLAG

## ORDENSREGLER

Revidert på årsmøtet 2021

### §1 Formål

Ordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av andelene i borettslaget trivsel, og skal bidra til å skape et godt bomiljø og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

### §2 Generelt

Ordensreglene er hjemlet i borettslagets vedtekter, og beboerne og brukerne av andelene plikter å følge bestemmelsene. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/borettslaget. For eventuelle overtredelser av ordensreglene foretatt av leietaker eller andre brukere, svarer andelseier som om overtredelsen var hans/hennes egen.

### §3 Ro

Leiligheten og fellesarealer må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro i bygget i tidsrommet kl. 23-07 søndag kveld til fredag morgen og kl. 23-09 fredag kveld til søndag morgen. Skal man ha fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal styret og alle naboer som kan bli berørt varsles minst 3 dager på forhånd. Dette gjøres som oppslag på Vibbo. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget innenfor tidsrommene nevnt over. Det må tas hensyn til at lyden bærer godt, spesielt ute på balkongene, takterrassene, og om sommeren når vinduer og balkongdører står åpne. Bruk av vaskemaskin/tørketrommel er ikke tillatt innenfor de klokkeslett det skal være ro i borettslaget.

Det er ikke tillatt å utføre arbeid som støyer etter kl. 21.00 på hverdager og etter kl. 17.00 på lørdager.

Arbeid som støyer tillates ikke på søndager, helligdager og høytidsdager. Oppussingsarbeider som medfører støy skal varsles til styret i rimelig tid i forkant av arbeidene.

### §4 Fellesarealer

Takterrasser, korridorer, trappeoppganger og uteområder er fellesarealer. De skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene. Dette gjelder eksempelvis sko, sykler, støppelposer osv. Barnevogner som av praktiske grunner plasseres i fellesarealene må settes i gangen utenfor egen leilighet på en slik måte at de ikke hindrer rømningsveier eller fri ferdsel ellers. Dette gjelder kun barnevogner. Overtredelser kan medføre at andelseier blir belastet faktiske kostnader for opprydding/bortkjøring eller lignende.

### §5 Inngangsdørene

Inngangsdørene til bygget skal alltid holdes låst. Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når en selv går inn og ut. Ukjente som ringer på porttelefonen skal ikke slippes inn, selv om de sier at de er naboer eller har en annen forklaring på hvorfor de skal inn i bygget uten nøkkel. Vi har mange inngangsdører og underetasjer med ganger som forbinder flere av oppgangene, og bygget er derfor spesielt utsatt. I forbindelse med flytting eller lignende må dørene aldri stå åpne uten kontinuerlig tilsyn.

## **§6 Bodrommene**

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

## **§7 Sjøppel**

Sjøppel skal kildesorteres i henhold til kommunalt regelverk. Andelseier plikter å gjøre dette kjent for husstanden/leietakere/brukere. Sjøppelposer skal ikke settes i gangene i påvente av å bli båret ut. Borettslagets sjøppelkasser skal kun brukes til vanlig husholdningsavfall. Alt annet avfall må hver enkelt beboer selv levere til et av kommunens gjenvinningsstasjoner. Brudd på disse bestemmelsene kan medføre at andelseier belastes kostnadene for opprydding, bortkjøring og evt. tilleggsavgifter.

## **§8 Takterrassene**

Ved bruk av takterrassene er den enkelte pliktig til å holde terrassen og borettslagets utemøbler/beplantning/utstyr i orden og på rett plass. §3 gjelder også for takterrassene, og bruker må være særlig varsom i forhold til støy på grunn av akustikken i området. Kjøkken og toalett må rengjøres av hver enkelt bruker da disse ikke er inkludert i ordinær fellesvask. Røyking og bruk av ild er forbudt. Elektrisk grill er tillatt. Takterrassene forlates rene og ryddige – alt som bringes opp på terrassene må tas med tilbake.

Terrassene er tilgjengelig for alle beboerne. Det betyr at flere beboere vil kunne benytte dem samtidig. Da er det viktig å opptre hensynsfullt slik at ingen fortenger andre. (Se forøvrig §§3 og 4.)

Sammenkomster med flere enn 5 gjester varsles med 3 dagers forvarsel på Vibbo. Her skal det framgå hvilken av takterrassene (enten 11a/12a eller 12b) og hvilket bord en ønsker å bruke.

Kl. 23.00 stenges takterrassene og må da forlates .

## **§9 Fasade**

Alle ytre endringer og montering i husets fasader må forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger og lignende, samt all boring i fasade/rekkverk. Styret må også forhåndsgodkjenne tildekking av rekkverk på balkong for å hindre innsyn. Det vil ikke bli gitt tillatelse til å montere parabolantenne. Det er ikke tillatt å luften tøy eller lignende ut av vinduene.

## **§10 Balkonger**

Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt brukt på balkongene. En grill av tillatt type som likevel genererer mye røyk, for eksempel på grunn av dårlig renhold, er likevel ikke tillatt. Det er ikke tillatt å bruke noen form for kullgrill, inkludert engangsgrill. Terrasser og balkonger skal ikke brukes som ekstra bodrom. Oppbevaring av gass skal skje på betryggende måte og i henhold til gjeldende forskrifter. Beboere plikter å unngå at gjenstander faller utenfor eller blir kastet fra egen balkong. Sigarettneiper medfører brannfare og forsøpling, og litt tyngre gjenstander kan medføre fare for liv og helse til de som måtte befinne seg i området under balkongen.

## **§11 Dyrehold**

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/andelseiere. Dyreholdet må være tillatt etter norsk lov. Hunder skal holdes i bånd i fellesarealene.

**§12 Postkasser og inngangsparti**

Postkassene skal ha enhetlig merking. Dette er andelseiers ansvar. Standard postkasseskilt bestilles på [www.servicegruppen.no](http://www.servicegruppen.no).

**§13 Forespørsler, forslag eller klager**

Alle henvendelser til styret skal gjøres via Vibbo eller per e-post. Anonyme henvendelser behandles ikke.

**§14 Vibbo**

Borettslaget benytter Vibbo til all informasjon til andelseierne. Det er andelseiers ansvar å sørge for at man er riktig registrert og holder seg oppdatert på Vibbo.

**§15 Overtredelse av ordensreglene**

Gjentatte brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget, og kan få konsekvenser for bo-/eierforhold.

**Vedtekter  
for  
Pilestredet Park 11-13 BRL Org. nr. 992 212 519.**

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 20.12.2007**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Pilestredet Park 11-13 BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### **1-2 Forretningskontor og organisering**

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslagets 113 boliger er i felleskap seksjonert i en samleseksjon bolig, og er en del av Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie. Sameiet består av 1 samleseksjon bolig for alle leilighetene og 6 næringsseksjoner hvorav 1 seksjon utgjør parkeringskjelleren og 1 seksjon benyttes til barnehage.
- (3) Sameiet er regulert gjennom eierseksjonsloven av 27. mai 1997 nr 31 og av egne vedtekter, og regulerer forholdet mellom borettslaget som seksjonseier og sameiet. De øvrige seksjonseierne vil forholde seg kun til disse særskilte sameiervedtektene. Andelseierne og borettslaget står gjensidig forpliktet overfor hverandre iht disse vedtektene og borettslagsloven av 6. juni.2003 nr. 39, på samme måte som borettslaget og sameiet igjen står forpliktet overfor hverandre iht sameiervedtektene for Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie og eierseksjonsloven.
- (4) På Sameiermøtet i Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie har sameierne stemmerett i henhold til et omforent tall basert på eierbrøken. Seksjon nr 1 har 38 stemmer, snr 2 har 14 stemmer, snr 3 har 13 stemmer, snr 4 har 5 stemmer, snr 5 har 10 stemmer, snr 6 har 1 stemme og snr 7 (boligsamleseksjonen) har 208 stemmer av totalt 289.
- (5) Andelseierne har tinglyst rett til leie av inntil 73 parkeringsplasser i snr 1 (parkeringskjelleren). Avtale om leie inngås direkte mellom den enkelte andelseiere og eier av parkeringskjelleren til markedsvilkår. P-plass kan kun fremleies sammen med en andel som bruksoverlates (leies ut).

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### **4. Borett og overlating av bruk**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

(1) Borettslaget skal som sameier i Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt boligsameiets felles ansvar. Den nærmere ansvarsfordelingen mellom sameiet og seksjonene fremgår av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Den enkelte sameier, herunder borettslaget, skal holde bruksenhetene forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like, og fordelingen av ansvaret reguleres nærmere av sameiets vedtekter.

(3) Borettslaget skal som sameier i Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen tilhørende boligsameiet som borettslaget er en del av, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Borettslaget er ansvarlig overfor sameiet for vedlikeholdet som er tillagt borettslaget som seksjonseier i sameiet. Overfor den enkelte andelseier vil borettslaget være ansvarlig for borettslagets vedlikeholdspunkt.

(4) For felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget i forhold til andelseierne ha vedlikeholdsansvaret. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 513 og 5-15.

(4) I tilfeller hvor borettslagets forsikring benyttes, og aktiveringen av forsikringen knytter seg til en skade som skyldes en andelseiers uaktomme eller forsettlige opptreden, herunder manglende overholdelse av egen vedlikeholdsplikt, er vedkommende andelseier ansvarlig for egenandelen og eventuelt økt forsikringspremie.

### **5-4 Plikt til å ha montert lekkasjesikring**

Det påligger den enkelte andelseier å sørge for montering og vedlikehold av lekkasjesikring (aquastop / waterguard) i tilknytning til oppvaskmaskin på kjøkken. Ved forespørsel fra styret, plikter andelseierne å dokumentere at slik lekkasjesikring er montert. Dersom en andelseier ikke har montert lekkasjesikring, er vedkommende ansvarlig for borettslagets kostnader i forbindelse med skader som kunne vært forhindredd dersom lekkasjesikring var montert, herunder egenandel til forsikringsselskapet og eventuelt økt forsikringspremie.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

Kostnader forbundet tv, bredbånd eller liknende fordeles med en lik del pr andel.

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Pilestredet Park 11-13 eierseksjonssameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. I viktige saker som skal behandles ved sameiermøtet, skal styret i borettslaget så langt mulig innhente andelshavernes synspunkter, og om nødvendig eller ønskelig be generalforsamlingen ta stilling til saken. Det samme er obligatorisk i saker der styret mangler kompetanse, jfr. § 8-3 (2) under.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

## **10-2 Taushetsplikt**

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

## **10-3 Mindretallsvern**

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

# **11. Miljøoppfølgingsprogram**

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

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

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

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

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

# **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

## **12-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

o o O o o

# Nabolagsprofil

Pilestredet Park 12A - Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 497 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

Stensberggata Linje 37	2 min 0.1 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	7 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

## Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skole	7 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

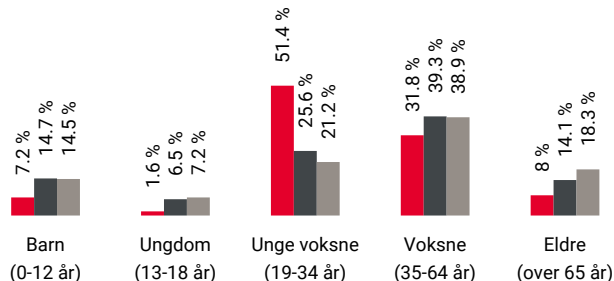
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb...	4 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	1 min 0.1 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.3 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km



## Dagligvare

Coop Prix Ullevålsveien Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Iceland Mat St. Hanshaugen	4 min





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

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

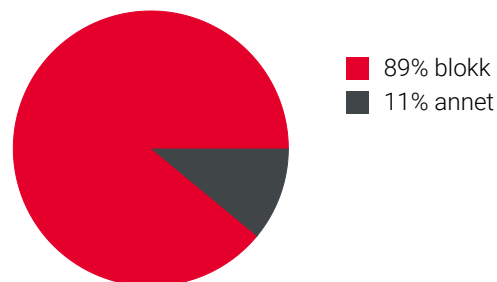
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Oslo katedralskole  
Aktivitetshall 3 min   
0.2 km
-  Lille bislett  
Ballspill, sandvolleyball 7 min   
0.6 km
-  Treningshuset 8 min 
-  Fresh Fitness St. Hanshaugen 8 min 

## Boligmasse







«Fantastisk hyggelig sted. Stille og fredelig, samt umiddelbar nærhet til alt!»

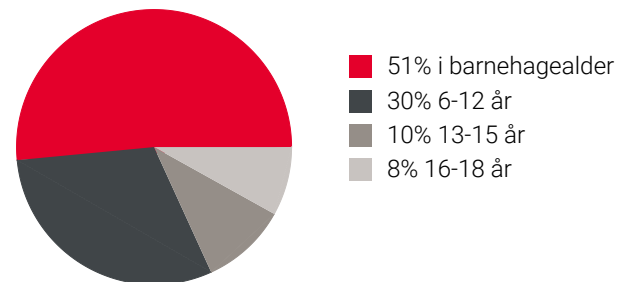
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  St.Hanshaugen Senter 8 min 
-  Apotek 1 St. Hanshaugen 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

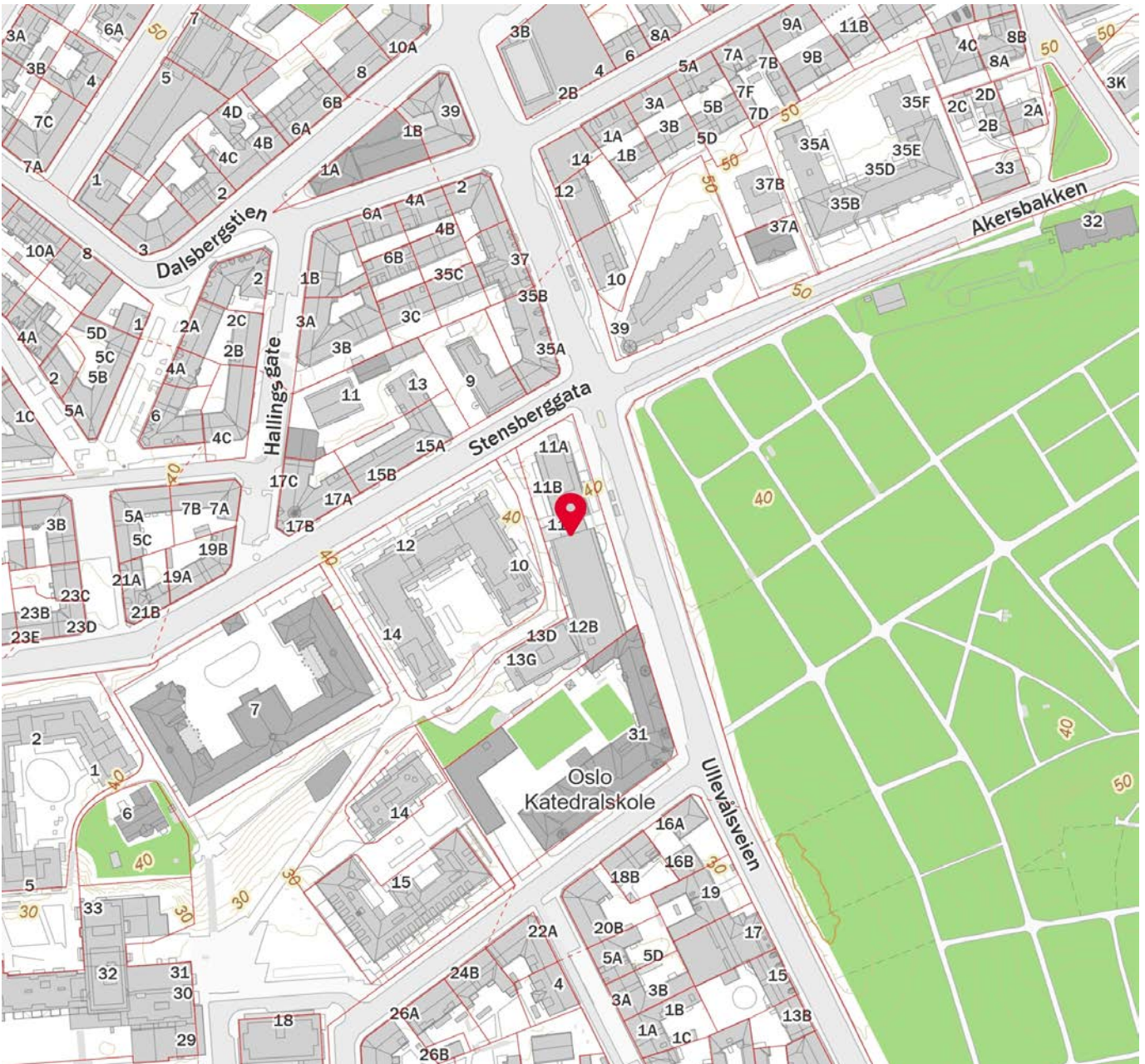
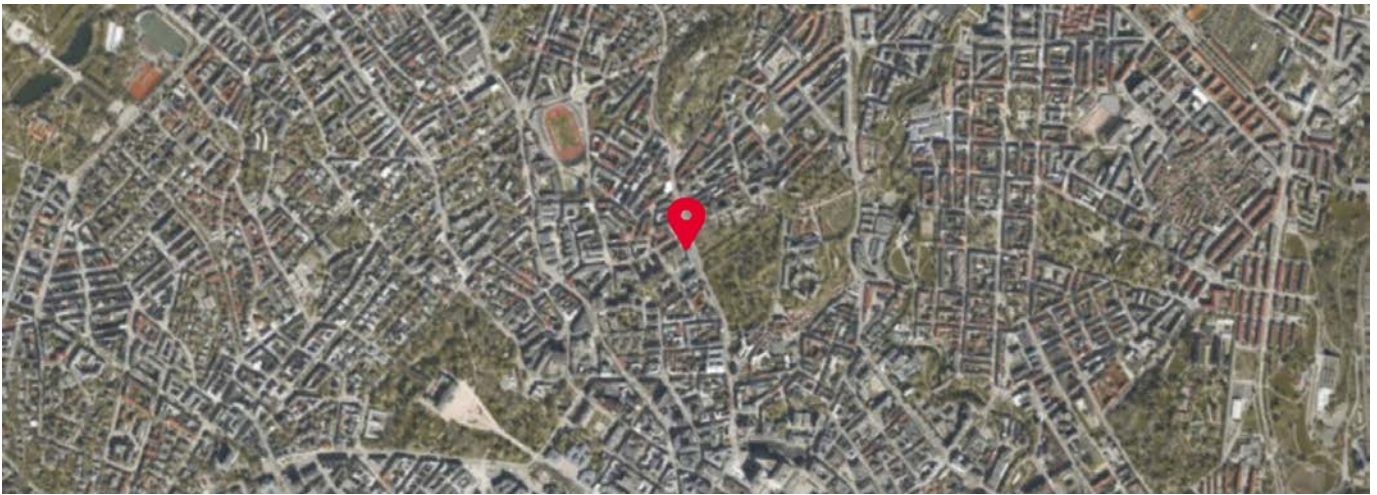


0% 61%

-  Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Pilestredet Park 12A  
0176 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kamilla Jæger**Oppdragsnummer:****Telefon:** 976 64 473  
**E-post:** kamilla.jeger@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre