


Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Pilestredet Park 20, 0176 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 927, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22539-1395

Referansenummer: UU2224

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Ole-Christian Eng



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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 straktiltak 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

Bygningen ble bygget i 2006. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2024:

- Skiftet dusjdører. Utført av Martinsen & Brodahl AS.

2025:

- Montert nye lamper med Plejd. Bytter spotter, speilys, dimmer og termostat. Utført av Boligelektrikeren AS.

2026:

- Skiftet blandedbatteri på kjøkken. Utført av TOCHUKWU ENWEREOBI RØRLEGGER BEDRIFT.
- Nytt styresystem for varme. Utført av Pentex AS.

Opplysninger er hentet fra selgers egenerklæringsskjema.

Selveierleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vestvendt markterrasse på ca. 16 m². Gulv med skifer e.l.

Boligblokk bygget i 2006. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført i betong og stål, utvendig pusset og malt fasade, samt teglsteinsforblending. Flat takkonstruksjon, antatt teknet med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malte betongelementer og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,86 m og 2,40 m i entréen.

- Det registreres noe slitasje på parkettgulv. Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himlinger med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeku. Overskap med lys i underkant. Fliser på vegg over benkeplate. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp med radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

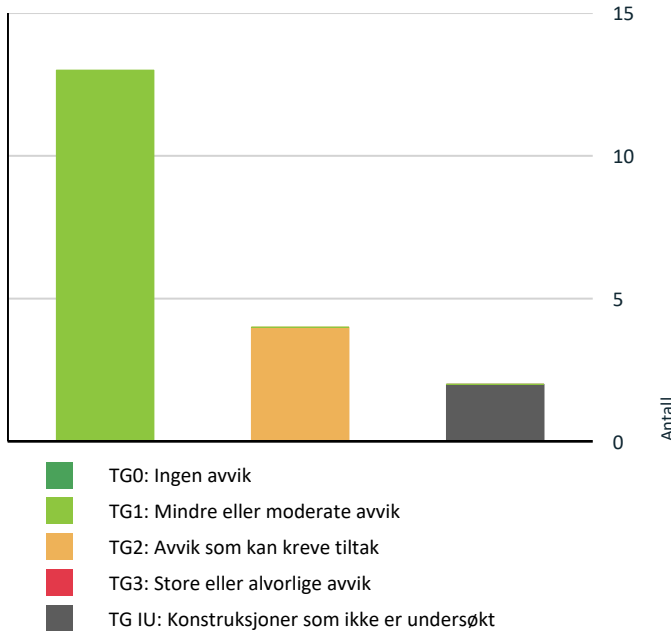
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- 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.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

2006

Kommentar

Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2005.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt balkongdør med 2-lags glass, prod. 2005. Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt markterrasse på ca. 16 m². Gulv med skifer e.l.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2006. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført i betong og stål, utvendig pusset og malt fasade, samt teglsteinsforblending. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte betongelementer og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,86 m og 2,40 m i entréen.

- Det registreres noe slitasje på parkettgulv. Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører. Glatte skyvedører.

Tilstandsrapport

Det registreres noe svelling på dørbled til bad. Dette anses som mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himlinger med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himlinger med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres flere sprukne fliser på vegg. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

Som et straktiltak bør det installeres dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning. Oppussing bør påregnes på sikt for å sikre varig beskyttelse av underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres grunne og misfargede fuger i dusjsonen. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner på grunn av slitasje og svekket tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Som et risikoreduserende tiltak bør det vurderes å benytte dusjkabinett for å begrense direkte vannbelastning på vegger og gulv. Tiltaket er ikke et krav, men kan redusere risiko for fuktbelastning i eldre våtrom.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Det registreres riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innredningen fungerer slik den er i dag. Det vil være naturlig å skifte ut innredningen ved oppussing av bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er badetrom utført som prefabrikerte badetrom i stålkassetter.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningsakkyndig på befaringdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap med lys i underkant. Fliser på vegg over benkeplate. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

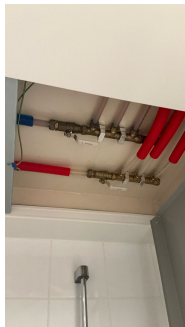
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Fordelerskap er plassert på badet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

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 bygningsakkyndig 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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma. Sikringskap er plassert i bod.

Det ble utført tilsyn på det elektriske anlegget 18.06.2025. Sak avsluttet.

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

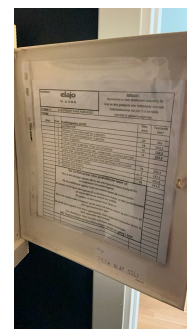
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Det foreligger samsvarserklæringer fra arbeid utført under nåværende eier.

Inntak og sikringskap

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

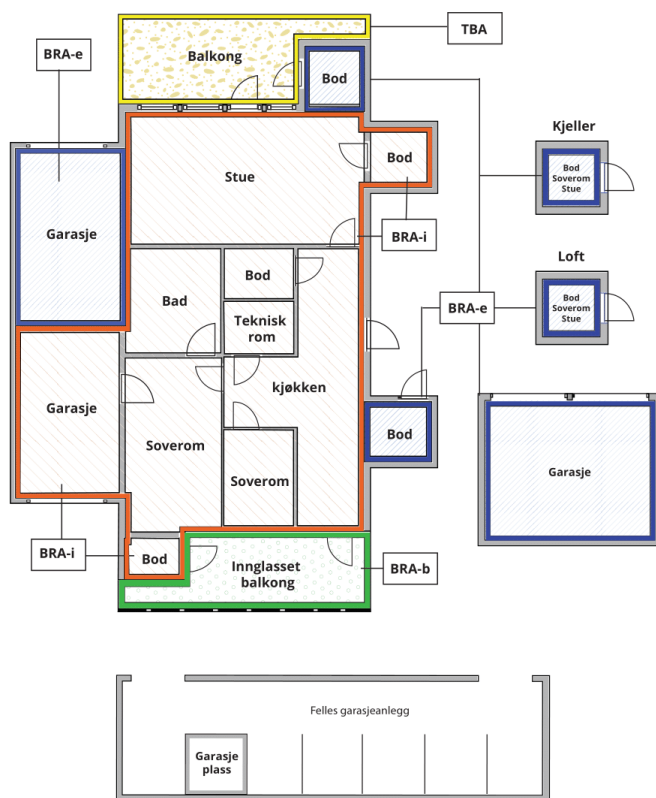
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	66			66	16
Kjeller		4		4	
SUM	66	4			16
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bod, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3,52 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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?

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Celine Rognskaug	Kunde
	Lars Snellingen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	927		6	5.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Pilestredet Park 20, 0176 Oslo

Hjemmelshaver

Celine Rognskaug og Lars Snellingen

Boligselskap

Sameiet Parkhuset

Eierandel

650 / 34585

Forretningsfører

Obos

Organisasjonsnr

990645612

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7396541			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

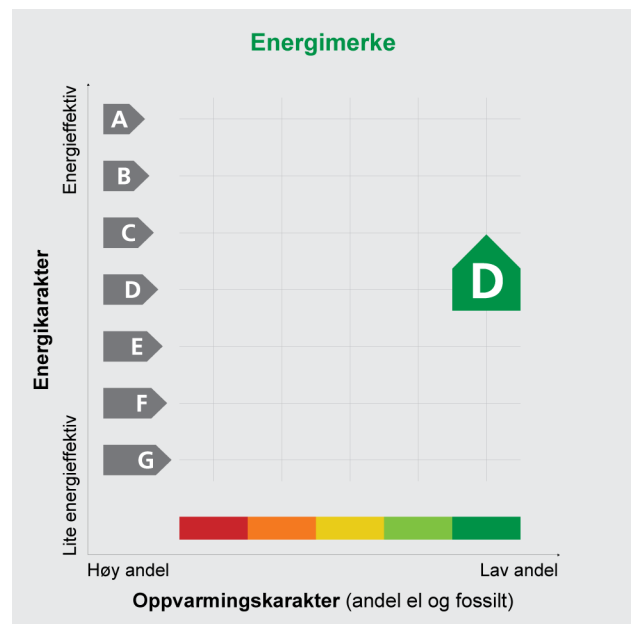
AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet Park
Postnr	0176
Sted	OSlo
Andels-/leilighetsnr.	/ 108
Gnr.	208
Bnr.	927
Seksjonsnr.	6
Festenr.	0
Bygn. nr.	81772002
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2021-1327170
Dato	22.10.2021



Innmeldt av	Marianne Skadsem
-------------	------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2006

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 66

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Pilestredet Park

Postnr/Sted: 0176 Oslo

Leilighetsnummer: 108

Bolignr: H0104

Dato: 22.10.2021 22:34:21

Energimerkenummer: A2021-1327170

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Marianne Skadsem

Gnr: 208

Bnr: 927

Seksjonsnr: 6

Festenr: 0

Bygnnr: 81772002

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle røرنett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Pb. 1175 Sentrum
0107 OSLO

18 SEPT. 2008

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200400087-48
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass: PILESTREDET PARK 20 Eiendom: 208/927/0/0
Tiltakshaver: Selmer Skanska Bolig AS Adresse: Pb. 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker: Selmer Skanska Bolig A/S Adresse: Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - PILESTREDET PARK 20

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

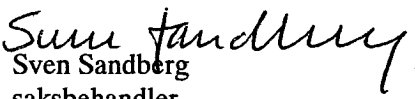
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

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


Tine Aagesen
Fung. enhetsleder


Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Didrik Tollefsen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: didrik.tollefsen@emera.no

Deres ref.: 01260088 . Vår ref.: 5667-1-06

Dato: 29.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Parkhuset
Organisasjonsnr: 990645612
Seksjonseier: Snellingen, Lars
Medeier: Rognskaug, Celine
Leilighetsnummer: 06
Adresse: Pilestredet Park 20, 0176 OSLO
Seksjonsnummer: 6
Gnr. 208
Bnr. 927

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7396541.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

26 seksjonseiere har garasje plass i Parkens Garasjesameie (ideell 14/2100 av gnr. 508, bnr .13, i Oslo kommune). Felleskostnader for garasje plass betales halvårlig og kommer i tillegg til felleskostnadene på boligen. Det påløper administrasjonskostnader, etter gjeldende prislister, til forretningsfører ved overdragelse av garasje plass. Ny eier blir fakturert av forretningsfører.

Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no

Styret ber spesifikt om å få oppgitt både tlf.nr. og mailadresse på kjøper. Dersom eier har garasje plass i Parkens Garasjesameie må det også tinglyses eierskifte i garasjesameiet. Sameiet har a-konto innbetaling fjernvarme med avregning 1 gang i året (Techem). Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00-14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Sameiet har installert solceller på taket for å dekke strømforbruk på fellesarealet. For å få tilgang til TV må man registrere seg på følgende link etter overtakelse av leiligheten: <https://www.rikstv.no/kundeservice/mitt-abonnement/skifte-eier/>
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 049,00,-

Herav:

A-konto fjernvarme

Pr. dags dato
562,00

Evt. fremtidig endring:
565,00 fra 01.05.2026

Internett
Felleskostnader

166,00
4 321,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	117,-
Fradragsberettigede kostnader:	211,-
Annen formue:	9 477,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5667

SAMEIET PARKHUSET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKHUSET

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

Dato for årsmøtet:

10. mars 2026 kl. 18:00, Islandske kirken, Pilestredet Park 20, 0176 Oslo. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du tar med deg legitimasjon.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Berskjæring/rydding av Villvin/klatreplanter på kortveggen mot sør
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET PARKHUSET

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

Ola Holm er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

To fremmøtte eiere registreres i møtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 145.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 145.000,-

Sak 7

Berskjæring/rydding av Villvin/klatreplanter på kortveggen mot sør

Forslag fremmet av:

Julie Tellugen Hæhre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Villvin og andre klatreplanter på kortveggen mot sør har vokst ut av form og vokser over flere av vinduene på denne veggen, samt vokst seg inn hekken foran leilighetene i første etasje. Dette går ut over fremkommeligheten i bakgården på sommerstid, samt at det blir vanskelig å vaske vinduer på denne veggen. (Vinduene lar seg ikke åpne og må vaskes fra bakkeplan på utsiden) Plantene trenger klippes/ryddes.

Forslag til vedtak

Disse plantene beskjæres/ryddes så de ikke dekker vinduer eller tar over andre planter.

Vedlegg

2. villvin2.jpg

3. villvin4.jpg

4. villvin3.jpg

5. villvin2.jpg

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Styret består i dag av følgende medlemmer:

Styreleder Ola Holm 2025 - 2027

Styremedlem Anders Magnus Braathen 2025 - 2027

Styremedlem Simen Stusvik Haug 2025 - 2027

Styremedlem Halvor Egner 2024 - 2026

Styremedlem Henrik Hartmann 2024 - 2026

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

1. Innledning

Formålet med årsrapporten er å gi en kortfattet oversikt over styrets arbeid i perioden siden det forrige ordinære årsmøtet, samt en økonomisk oversikt og planer for fremtiden. Styret i Parkhuset har bestått av:

- Leder Ola Holm, valgt for perioden 2025 – 2027
- Styremedlem Halvor Egner, 2024 – 2026
- Styremedlem Anders Magnus Braathen, 2025 – 2027
- Styremedlem Henrik Hartmann, 2024 – 2026
- Styremedlem Simen Stusvik Haug, 2025 – 2027

2. Styrets arbeid

Administrasjon

Det er gjennomført 9 styremøter i perioden siden siste årsmøte. I tillegg har styret hatt jevnlig kontakt via e-post og telefon ved behov.

Kommunikasjon

Styret bruker Vibbo for å kommunisere med sameiere og beboere. I tillegg er informasjonstavlen i heisen tatt i bruk for å gi praktisk informasjon om bygningen og oppdateringer fra saker behandlet i styremøter.

Vedlikeholdsarbeid

Det er utført flere vedlikeholdsoppgaver, og de viktigste er

- **Skiftet låser i fellesområder**
Som følge av normal slitasje har noen av låsene i fellesområdene sluttet å fungere. Det ble skiftet låskort til utgangsdøren i bakgården, ventilasjonsrom på taket, bod på takterrassen, boder i kjelleren og dør til avfallsrom.
- **Vurdert tilstanden til bygningen**
En tilstandsvurdering ble gjennomført av Selvaag Favn AS for å gi styret et grunnlag for å planlegge vedlikehold av fasaden i de kommende årene. Konklusjonen er at fasaden og balkongdører bør utbedres i 2030, taket bør rehabiliteres innen 2040, og vinduer og balkongdører bør skiftes ut i 2050. Tilstandsrapporten er gjort tilgjengelig for alle sameiere til orientering på Vibbo.
- **Skiftet varmeveksler og styringsenhet i ventilasjonsanlegg**
Normal slitasje har medført behov for oppgradering av ventilasjonsanlegget. Styringsenhet for varme er skiftet og nye frostsikre varmevekslere er montert. Som resultat er ventilasjonsanlegget sikrere og mer effektivt.
- **Anskaffet nye møbler til takterrassen**
Det er kjøpt inn en ny lounge-gruppe med puter og 6 sammenleggbare stoler.
- **Trimmet treet i bakgården**
Det er utført beskjæring av det store treet på sameiets ansvarsområde. I tillegg er det avtalt beskjæring av trær på PPØs ansvarsområde i løpet av 2026.

Leverandører og tjenestetilbud

- **TV**
Avtalen med RiksTV er sagt opp med virkning fra 1 oktober. Som effekt sparer sameiet rundt 400 k kroner årlig.

- **Forsikring**
Forsikringsavtalen er reforhandlet. Som effekt sparer sameiet rundt 80 k kroner i årlig forsikringspremie. Tryg Forsikring vant i konkurranse med to andre selskaper.
- **Strøm**
Styret har inngått avtale om Norgespris på strøm og sentralvarme. Effekten er en kostnadsbesparelse for oppvarming av fellesarealer og ventilasjon.
- **Brannvarsling**
Årlig test av brannvarslingsanlegget i bygningen og garasjeanlegget er gjennomført i henhold til krav.
- **Rørlegger**
Sameiet har en avtale med Pentex for vedlikehold av røropplegg, vannkvalitet og sentralvarme. Sameiere kan kontakte rørleggeren på Tom.Klausen@pentex.no med kopi til parkhuset@styrerrommet.no for å få hjelp til sentralvarmen.
- **Heis**
Leverandøren Schindler har utbedret feil i forbindelse med driftsstans. Heiskontroll er utført av Oslo kommune, og det ble utbedret et avvik i etterkant.
- **Lås og nøkler**
Sameiet har en avtale med Romerrike Låsservice som lager nye nøkler og nøkkelkort. Rutiner for bestilling er beskrevet på Vibbo.

Spesielle uforutsette hendelser

- **Lekkasje fra taket**
Et ventilasjonshus på taket hadde over tid samlet opp vann fra nedbør som hadde satt seg i isolasjonen på innsiden. Årsaken er en feilkonstruksjon fra bygget var nytt, som gjorde at regnvann i kombinasjon med sterk vind kom inn i konstruksjonen. Isolasjonen ble skiftet og veggene ble tettet.

Beboeraktiviteter

- **Takterrassen**
En dugnad ble arrangert for å rengjøre takterrassen. Gamle møbler og puter ble kastet og erstattet med nye. Dette bidrar til økt trivsel for alle beboerne som benytter takterrassen.
- Ta gjerne kontakt med styret på for innspill og forslag til beboeraktiviteter.

3. Økonomisk oversikt

Sameiet Parkhuset har god økonomisk styring som gjør det mulig å gjennomføre nødvendig vedlikehold planmessig og effektivt.

Kommentarer til årsregnskapet:

- Driftskostnader for energi/fyring er 200 k mindre enn budsjettet.
- Som konsekvens er årsresultatet er 200 k høyere enn budsjettet.
- Årsresultatet er 333 888 kr, som overføres til egenkapital

4. Fremtidsplaner

Styret bruker tilstandsvurderingen av bygningen utført av Selvaag Favn AS i 2025 som grunnlag for å planlegge vedlikehold i tiden fremover. Planen er:

- 2026: Vask av fasade og mindre flekk-maling

- 2030: Utbedring av fasade og balkonger
- 2040: Rehabilitering av taket
- 2050: Utskifting av vinduer og balkongdører

Utbedring av fasade omfatter utbedring av pusskader, reparasjon av skadd teglstein samt vask og maling. Estimert til 1,5 - 2 MNOK.

Utbedring av balkong omfatter etablering av membran med opprett, rengjøring og beskyttelse av stålbjelker og innfesting. Estimeres til 1 - 1,2 MNOK.

Rapporten er gjort tilgjengelig på Vibbo for sameiere og beboerne til orientering.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET PARKHUSET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKHUSET.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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)

SAMEIET PARKHUSET
ORG.NR. 990645612, KLIENTNR. 5667

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 769 618	2 817 192	2 794 000	2 896 000
Andre inntekter		0	72 743	45 000	45 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 769 618	2 889 935	2 839 000	2 941 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 035	-19 035	-19 000	-20 500
Styrehonorar	4	-135 000	-135 000	-135 000	-145 000
Revisjonshonorar	5	-13 571	-8 084	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-105 245	-100 437	-106 000	-110 000
Konsulenthonorar		-2 295	-4 365	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	6	-442 883	-841 016	-272 000	-677 700
Forsikringer		-248 278	-64 082	-185 000	-212 500
Kommunale avgifter	7	-539 471	-492 692	-566 500	-563 000
Kostnader sameie	12	-209 177	-220 786	-200 000	-200 000
Energi/fyring	8	-231 182	-239 714	-617 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-332 950	-433 959	-425 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-151 655	-178 360	-147 000	-160 971
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 430 741	-2 737 530	-2 710 500	-2 523 031
DRIFTSRESULTAT		338 877	152 405	128 500	417 969
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 239	4 319	0	0
Finanskostnader	11	-11 228	-30 288	-15 000	-15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 989	-25 969	-15 000	-15 000
ÅRSRESULTAT		333 888	126 436	113 500	402 969
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		333 888	126 436		

SAMEIET PARKHUSET
ORG.NR. 990645612, KLIENTNR. 5667

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	12	117 479	138 573
SUM ANLEGGSMIDLER		117 479	138 573
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 406	49 286
Forskuddsbetalte kostnader		0	76 562
Andre kortsiktige fordringer		0	48 279
Energiavregning	13	143 088	99 637
Driftskonto OBOS-banken		358 364	0
Sparekonto OBOS-banken		661	639
SUM OMLØPSMIDLER		518 519	274 402
SUM EIENDELER		635 998	412 975
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		504 259	170 371
SUM EGENKAPITAL		504 259	170 371
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 370	30 028
Leverandørgjeld		93 369	127 870
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 900 000)		0	84 706
SUM KORTSIKTIG GJELD		131 739	242 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		635 998	412 975
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	27 550	970 816

Oslo, 09.02.2026
Styret i Sameiet Parkhuset

Ola Holm /s/

Henrik Hartmann /s/
Halvor Egner /s/

Anders Magnus Braathen /s/
Simen Stusvik Haug /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 442 952
Kabel-TV	219 424
Internett	107 242
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 769 618

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 035

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-135 000
SUM STYREHONORAR	-135 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 000

NOTE 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-13 571
SUM REVISJONSHONORAR	-13 571

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-164 748
Drift/vedlikehold VVS	-78 269
Drift/vedlikehold elektro	-3 343
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 725
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 154
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 664
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-80 980
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-442 883

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-399 650
Renovasjonsgebyr	-139 820
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-539 471

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 997
Fjernvarme	-171 184
SUM ENERGI / FYRING	-231 182

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-69 936
Renhold ved firmaer	-63 160
Andre driftskostnader	-6 514
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 000
Bankgebyr	-3 254
Øreavrundning	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 655

NOTE 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	361
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 261
Andre renteinntekter	4 595
SUM FINANSINNEKTER	6 239

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-10 228
SUM FINANSKOSTNADER	-11 228

NOTE: 12**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 28,33% av Parkens Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Parkens Garasjesameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Parkens Garasjesameie og utgjør kr 6 334. Selskapets andel vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 2,09% av Pilestredet Park Økodrift sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pilestredet Park Økodrift sameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Økodrift sameie og utgjør kr 21 216. Selskapets andel vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-394 148
SUM INNTEKTER	-394 148

KOSTNADER

Administrasjon	45 478
Fjernvarme	491 757
SUM KOSTNADER	537 236

SUM ENERGIAVREGNING**143 088**

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.

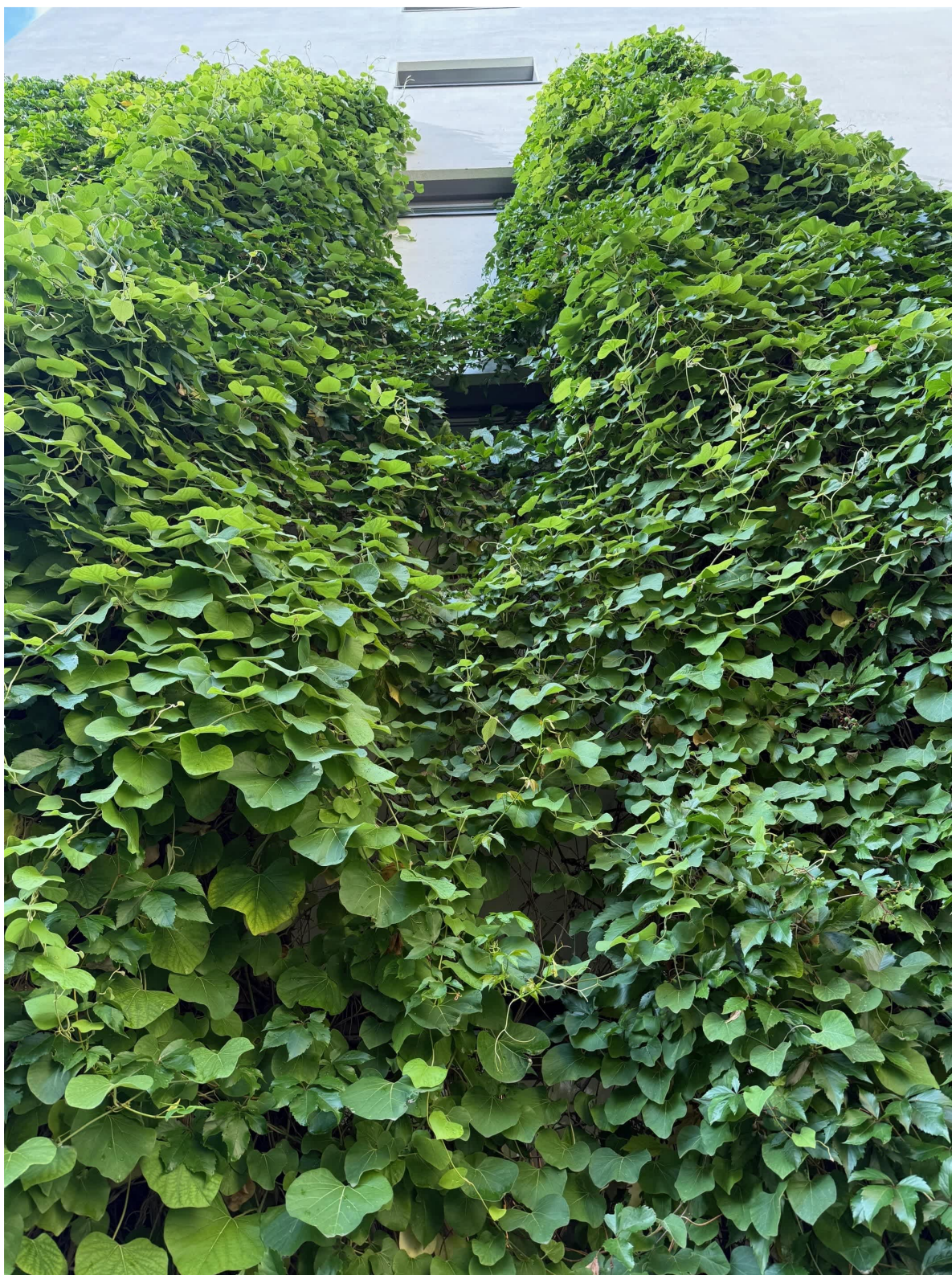
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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.

Vedlegg 2 til sak 7. Berskjæring/rydding av Villvin/klatreplanter på kortveggen mot sør



Vedlegg 3 til sak 7. Berskjæring/rydding av Villvin/klatreplanter på kortveggen mot sør



Vedlegg 4 til sak 7. Berskjæring/rydding av Villvin/klatreplanter på kortveggen mot sør



Vedlegg 5 til sak 7. Berskjæring/rydding av Villvin/klatreplanter på kortveggen mot sør



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 5667 Selskapsnavn: SAMEIET PARKHUSET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

VEDTEKTER

for

Sameiet Parkhuset, org. nr. 990645612

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 16.03.2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 9.4.2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Parkhuset. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.10.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 65 seksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 927 (Pilestredet Park 20) i Oslo kommune, hvorav 64 er selveierseksjoner for bolig og en er næringsseksjon.

(2) Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette balkonger samt private hageparseller. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Parken Garasjesameie sammen med Pileparken Boligsameie (Pilestredet Park 18 og 19).

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næringsseksjonene.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen skal brukes til næringsvirksomhet i henhold til det godkjente reguleringsformål.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon. Det kan fastsettes ordensregler som skal være gjeldende for eiendommen.

1-4 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden (se også vedlegg 1 til disse vedtektene).

2. Rettslig disposisjonsrett**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Særregler om fellesarealet

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 3-2-1 og 3-2-2.

3-2-1 Boligseksjonenes særrett

Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal alene ha rett til å bruke:

- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser, takterrasse og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene. Denne særretten omfatter ikke personadkomst til næringsseksjonen via trapp/heis fra parkeringsplass i garasjekjeller som tilhører næringsseksjonen. Denne adkomst skal ikke benyttes til varelevering.

3-2-2 Næringsseksjonens særrett

Næringsseksjonen på bakkeplan skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangsparti i 1. etg som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen.

3-3 Private boder

(1) Hver boligseksjon har rett til 1 stk. sportsbod som er plassert i fellesareal innenfor eiendommen eller i tilstøtende eiendom tilhørende Parken Garasjesameie. Bodene er fordelt ved stiftelsen av sameiet. Bruksretten til den enkelte sportsbod tilhører angitt boligseksjon alene. Rettighetshaverne skal i nødvendig grad tillate adgang til sportsbodene for drifts- og vedlikeholdstiltak bestemt av sameiets styre.

(2) Eventuelle private avtaler om innbyrdes varig bytte av boder el.l. mellom seksjonseiere skal godkjennes av styret. For vesentlige endringer i disponeringen av bodarealene kommer bestemmelsene i pkt. 9 til anvendelse.

(3) Utleie av private sportsboder tillates kun til andre seksjonseiere i Sameiet Parkhuset.

3-4 Bygningmessige arbeider

(1) Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Montering av private parabolantener er ikke tillatt.

(2) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke

uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

(3) Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

(4) En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-5 Reklame og profilering

(1) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i 1 etg. innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon

(2) Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal skje i samråd med styret i sameiet.

(3) Vinduer i næringsseksjonene skal ved overtagelse utformes slik at de ikke er til sjenanse for byggets fasade. Tomme næringsseksjoner må fremstå som bebodde.

3-6 Renovasjonsrom

(1) Rom for renovasjon skal kun benyttes til ordinær avfallshåndtering, herunder kompostering av våtorganisk avfall. Næringsseksjonen skal kunne benytte felles renovasjonsrom såfremt avfallsmengden og avfallstyper fra virksomheten ikke er slik at dette vesentlig vanskeliggjør håndteringen av husholdningsavfall fra boligseksjonene.

(2) Dersom virksomheten har renovasjonsbehov ut over dette er det næringsseksjonens eget ansvar å håndtere dette. Sameiet kan pålegge næringsseksjonen å dekke merkostnader dersom avfallsmengden fra næringsseksjonen medfører økt renovasjonsgebyr eller andre direkte relaterte merkostnader ut over seksjonens bidrag til slike felleskostnader gjennom eierbrøken.

3-7 Kamera-/videoovervåking

(1) Sameiermøtet av 19. april 2012 har godkjent installering av kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

(2) Overvåkingen vil skje i h. t. de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret plikter å meddele Datatilsynet før overvåking iverksettes og forplikter seg til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

3-8 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat/brannslange
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Sameiet skal én gang pr år besørge utvendig vask av vinduer i gavlvegg mot syd, som av branntekniske årsaker ikke er åpningsbare.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform**5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Vedlikehold av tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader), samt bygningstekniske konstruksjoner.

(3) Næringsseksjonen på gateplan (snr. 1) skal alene dekke felleskostnader knyttet til de deler av fellesareal som nevnt i pkt. 3-2-2.

(4) Hvis styret beslutter, eller hvis det offentlige pålegger, at det gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold, eller slike tiltak, alene bæres av den/de seksjonseier(e) dette kommer til gode. Sameierene kan bare enstemmig beslutte noe annet. Som slike utgifter regnes bl.a. ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v.

(5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(6) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av akontobeløpet for neste periode.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

8. Årsmøtet**8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) På årsmøtet har samtlige seksjonseiere stemmerett iht. sin sameiebrøk. En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringssselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 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.
- Sameiet må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann), som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle måleresultater vil bli underlagt vanlige regler for personvern.
- Sameiet, sameierene 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.

10-4 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

-o0o-

Vedlegg 1: Oversikt over sameierbrøk, seksjonsnummer, leilighetsnummer og H-nummer

Pilestredet Park 20					
Seksjonsnr.	Leil.nr.	H-nr.	Areal	Antall rom	Sameiebrøk
1	Næring	H0109	115	0	1130
2	104	H0108	81	4	825
3	105	H0107	58	3	595
4	106	H0106	70	3	715
5	107	H0105	41	2	425
6	108	H0104	64	3	650
7	109	H0103	32	2	330
8	110	H0102	32	2	330
9	111	H0101	42	2	435
10	201	H0212	58	2	590
11	202	H0211	41	2	420
12	203	H0210	41	2	420
13	204	H0209	80	4	810
14	205	H0208	71	3	725
15	206	H0207	70	3	715
16	207	H0206	41	2	425
17	208	H0205	64	3	650
18	209	H0204	32	2	330
19	210	H0203	32	2	330
20	211	H0202	32	2	330
21	212	H0201	32	2	330
22	301	H0312	58	3	590
23	302	H0311	41	2	420
24	303	H0310	41	2	420
25	304	H0309	84	4	855
26	305	H0308	74	3	750
27	306	H0307	70	3	715
28	307	H0306	41	2	425
29	308	H0305	64	3	650
30	309	H0304	32	2	330
31	310	H0303	32	2	330
32	311	H0302	32	2	330
33	312	H0301	32	2	330
34	401	H0412	58	2	590
35	402	H0411	41	2	420
36	403	H0410	41	2	420
37	404	H0409	84	4	855
38	405	H0408	74	3	750
39	406	H0407	70	3	715
40	407	H0406	41	2	425
41	408	H0405	64	3	650
42	409	H0404	32	2	330
43	410	H0403	32	2	330
44	411	H0402	32	2	330
45	412	H0401	32	2	330
46	501	H0512	58	2	590
47	502	H0511	41	2	420
48	503	H0510	41	2	420
49	504	H0509	84	4	855
50	505	H0508	74	4	750
51	506	H0507	70	3	715
52	507	H0506	41	2	425
53	508	H0505	64	3	650
54	509	H0504	32	3	330
55	510	H0503	32	3	330
56	511	H0502	32	3	330
57	512	H0501	32	3	330
58	601	H0608	63	3	640
59	602	H0607	45	2	460
60	603	H0606	75	3	760
61	604	H0605	72	3	730
62	605	H0604	67	3	680
63	606	H0603	66	3	675
64	607	H0602	33	2	340
65	608	H0601	34	2	355

HUSORDENSREGLER SAMEIET PARKHUSET

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av årsmøtet og forvaltes av styret, skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL

Husordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

3. STØY

Det skal være ro mellom kl. 23:00 - 08:00 i hverdagene og mellom 24:00 og 08:00 i helgene. Ved større selskapseligheter skal naboer varsles ved oppslag ved hovedinngangen senest 3 dager i forveien.

Støyende innredningsarbeider bør unngås på sen kveld. Vær oppmerksom på at for eksempel støy fra støvsugere og vaskemaskiner kan høres godt i naboelighetene.

Bruk av såkalte Subwoofere (bass) tilhørende film- og musikkanlegg o.l. er ikke tillatt i periodene med ro.

Når det ikke er definert ro-periode skal, beboere ta hensyn til hverandre med tanke på støy. Husk at for mye bass lager vibrasjoner i bygningen.

4. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose. Mating av fugler på balkonger og fellesområder frarådes.

5. FELLESOMRÅDER

Alle beboerne har ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Sykler skal ikke settes i inngangsparti eller gangene. Det henvises til sykkelbod. Barnevogner skal plasseres under trappen i kjelleren.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene, i blomsterbed eller på fellesområdene for øvrig.

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer, klær, sko eller lignende i gangene. Husholdningsavfall skal umiddelbart bringes til avfallsrommet.

Dørmatter, møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i gangene skal ikke benyttes. Eventuell utsmykning av fellesområdene gjøres i samråd med styret.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, manglende renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

Det er ikke tillatt å sette fra seg møbler eller andre gjenstander i fellesarealene, inkludert utenfor bodene i kjelleren. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å fjerne gjenstander man ikke måtte ønske å ha i leiligheten lenger og kostnadene ved dette. Møbler og lignende som oppbevares i fellesarealene vil bli fjernet til kostnad for seksjonseier..

6. FASADE

Solskjermingsalternativer vil bli fastsatt av sameiermøtet. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkongen skal kun males eller behandles i samråd med styret.

7. EGNE BALKONGER

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger. Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt.

Kun elektriske griller eller gassgriller kan brukes på balkongen. Vis hensyn.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkongene. Synlig tørking av tøy på balkongen over gelenderhøyde bør unngås.

8. ANTENNEANLEGG

Oppsetting av synlig parabolantenne på balkong eller vegg er ikke tillatt. Sameiet har eget fibernett tilkoblet felles leverandør av tv/internett tjenester.

9. BOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass, luktsterke gjenstander eller matvarer i boden. Bodene skal kun brukes til oppbevaring av gjenstander. Det er ikke tillatt å ha husdyr i boden.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden. Døren til bodrommene skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander utenfor bodene.

10. AVFALLSHÅNDTERING

Alle må bidra til at avfallsrommet holdes ryddig. Avfall som ikke hører hjemme i vårt avfallsrom, som glass og metall, skal kastes i dertil egnede innsamlingsklokker i Pilestredet Park eller i nærområdet.

11. TAKTERRASSEN

Takterrassen skal være til glede for alle beboere. Sneiper og annet avfall, flasker og lignende, skal ikke etterlates på takterrassen. Engangsgriller og lignende skal ikke stå påtent uten oppsyn og skal alltid fjernes etter bruk. Ved større planlagte arrangementer på takterrassen skal varsel henges opp på fellestavlen i 1. etasje. Det er ikke anledning til å reservere takterrassen til eget bruk. Sameiets møblement skal behandles pent. Eventuelle puter og lignende utstyr som ikke tåler vann, skal legges tilbake i putekasse eller i fellesboden på taket etter bruk.

12. POSTKASSESKILT

Seksjonseier står ansvarlig for å kjøpe inn og montere rett type postkasseskilt. Skiltene skal i tillegg til navn (evnt. selskapsnavn) inneholde leilighetsnummer. Det er ikke anledning til å påklistre navn eller på annen måte føre opp eller fjerne beboernes navn på postkassen utenom standarden som

utbygger har lagt opp til. Det gis unntak fra dette i fire uker ved innflytning, eller ved annen endring, og det er opp til seksjonseieren å besørge for rett postkasseskilt ved enhver inn- og utflytting eller annen endring. Etter fire uker vil styret v/vaktmester sørge for rett postkasseskilt for seksjonseierens egen regning (inkludert kostnad for vaktmesteren).

Skiltene skal følge standarden som var valgt fra utbyggers side. Se www.parkhuset.no for informasjon om bestilling av postkasseskilt.

Størrelse: 58mm x 94mm

Skrift: svart

Bakgrunn: hvit

13. DØRSKILT

Ringeklokken ved døren til hver leilighet er merket med leilighetsnummer. Det er ikke anledning til å bruke eget dørskilt montert eller påklistret døren da dette ødelegger døren.

14. UTLEIE

Ved langtidsutleie (mer enn 30 dager) skal kontaktinformasjon til leietager registreres i VIBBO. Dette for at styret kan kontakte beboer ved nødvendig vedlikehold, nødsituasjoner m.m.

Sist revidert: 16.03.21



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5667

SAMEIET PARKHUSET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKHUSET

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

Dato for årsmøtet:

11. mars 2025 kl. 18:00, Islandske kirken, Pilestredet Park 20, 0176 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppsigelse av RiksTV
8. Beskjære tre i bakgård
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET PARKHUSET

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

Ola Holm er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5667 Sameiet Parkhuset - sak 5.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025, foreslås satt til kr 135.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 135.000,-

Sak 7

Oppsigelse av RiksTV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet betaler årlig rundt 300 000 kr for RiksTV abonnement til samtlige leiligheter. Fra 1 mars 2025 har leverandøren varslet en prisøkning fra 380 til 409 kr pr måned pr leilighet. Dette er kostnader som løper for hele sameiet, uavhengig av bruk. Avtalen har en oppsigelsestid på 6 måneder.

Styrets innstilling

RiksTV er dyrt, og benyttes i varierende grad av beboerne. For dem som ikke bruker tjenesten er det bortkastede penger. Det er fullt mulig å se NRK, TV-2 og de fleste andre kanalene på sin egen TV via internett. En oppsigelse av RiksTV vil medføre en månedlig besparelse på 409 kr pr boenhet, som utgjør 4908 kr pr år pr boenhet.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å si opp avtalen med RiksTV.

Sak 8

Beskjære tre i bakgård

Forslag fremmet av:

Philip Skjelland Gausaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Treet i bakgården har vokst kraftig de siste årene. Dette gjør at solen ikke kommer like mye inn i de forskjellige leilighetene.

Styrets innstilling

Det bør innhentes pristilbud før en beslutning tas. Styret kan i så fall gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre beskjæring hvis ikke kostnadene er urimelig høye.

Forslag til vedtak

Beskjæring av tre.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer for to år. Følgende står på valg:

- Ola Holm (valgt for to år i 2023)

- Anders Magnus Braathen (valgt for to år i 2023)
- Sondre Einang Prestegard (valgt for to år i 2023)

Innstilling

Ola Holm og Anders Magnus Braathen har takket ja til gjenvalg for to nye år i styret.

- Ola Holm gjenvelges som styreleder
- Anders Magnus Braathen gjenvelges som styremedlem
- Simen Stusvik Haug velges som styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ola Holm

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Magnus Braathen
 - Simen Stusvik Haug
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det er gjennomført åtte styremøter i perioden siden siste årsmøte. I tillegg har styret hatt jevnlig kontakt via e-post og telefon ved behov. De viktigste vedlikeholdsprosjektene som er gjennomført er:

- Anskaffet nytt brannvarslingsanlegg
- Oppdatert branninstruks
- Oppdatert anskaffelsesprosedyre for nøkler
- Anskaffet benker og redskap for is-fjerning i inngangsparti
- Forsterket dørkarm til sykkelbod
- Merket boder med de nye leilighetsnumrene
- Reklamert på ny heis
- Reklamert på boning av gulv
- Vedlikeholdt grøntarealer
- Undersøkt mulig taklekkasje
- Styrt likviditet for å betale regninger

Det gamle brannvarslingsanlegget måtte skiftes ut på grunn av at forventet levetid var nådd.

Brannvarslingsanlegget ble oppgradert for å tilfredsstille dagens krav om plassering av sensorer og alarmenheter i hver leilighet. Anskaffelsen ble gjort i samarbeid med Pileparken boligsameie (Pilestredet Park 18 og 19).

Branninstruksen er oppdatert og gjort tilgjengelig digitalt på Vibbo under temaet «Brannsikring». Instruksen er i tillegg gjort tilgjengelig fysisk på veggen ved betjeningspanelet for brannvarslingsanlegget som er lokalisert ved hovedinngangsdøren. Brannvarslingsanlegget er tilkoblet felles garasjeanlegg, slik at en eventuell brann i garasjen vil medføre at alarmen også blir utløst i Parkhuset. Brannvarslingsanlegget var i en periode også sammenkoblet med PP18 og 19, men senere adskilt for å unngå unødvendige evakueringer. Det ble gjennomført en funksjonstest av brannvarslingsanlegget den 17 desember.

Anskaffelsesprosedyre for nøkler er oppdatert og tilgjengelig på Vibbo under temaet «Lås og nøkler». Av sikkerhetshensyn er det kun eiere som kan bestille ny nøkkel eller nøkkelbrikke, og det er en omstendelig prosess med krav til dokumentasjon for å anskaffe nye nøkler.

Det er anskaffet to benker som er plassert i inngangspartiet. I tillegg er det anskaffet redskap for å fjerne is ved inngangspartiet om vinteren. Redskapet er plassert i avfallsrommet og kan benyttes av beboere ved behov. Der fins det også strøsand som kan benyttes.

Det ble anskaffet en forsterkning til dørkarmen til sykkelboden. Fordi uvedkommende hadde tatt seg inn i garasjen i en periode hvor garasjeporten var i ustand og ble stående åpen.

Alle bodene har fått ny merking i henhold til de nye leilighetsnumrene.

Den nye heisen fikk etter kort tids bruk en sprekk i veggen, sannsynlig vis etter en feilmontering. Styret kontaktet leverandøren for å reklamere på leveransen, som på sin side mente det var brukerfeil. Etter en prosess ble det det enighet om å utbedre skaden for leverandørens regning, mot en liten egenandel fra sameiet.

Boning av gulv ble utført på en måte som skadet gulvene. Dette medførte en lengre prosess for å ferdigstille jobben, samt påfølgende diskusjon om betaling. Styret gjorde det klart at sameiet ikke betaler for tiden leverandøren brukte til å rette opp skaden leverandøren selv har forårsaket. Dette ble etter hvert også resultatet.

Sameiet har ansvar for grøntarealer på baksiden av bygget. For å spare penger er vedlikehold av grøntarealer ivaretatt av styret. Det dreier seg hovedsakelig om klipping av hekk.

Styret har også brukt tid på oppfølging av en taklekkasje i en leilighet som ble oppdaget og utbedret i 2023, men hvor på nytt kom vann inn i 2024.

Styret har hatt flere diskusjoner om sameiets likviditet i 2024. Flere prosjekter, kombinert med uforutsette kostnader og sterk inflasjonspress på ordinære kostnader, har gjort det nødvendig med tiltak. På årsmøte i mars 2024 fikk styret mandat til å innkreve 600.000 kroner fra sameierne. Ettersom brannvarslingsanlegget kostet mer enn først planlagt forutså styret et behov for tilleggsfinansiering. På bakgrunn av den nylige kapitalinnhenting, og av hensyn til flere husstanders pressede økonomi, ble det besluttet å ikke foreta en ny kapitalinnhenting. Det ble etter en lønnsomhetsanalyse av flere finansieringsløsninger inngått en kassakredittordning, som finansierte den største utbetalingen til leverandør av brannvarslingsanlegget midtveis i 2024. Trekket på kassakreditten ble kort tid etter redusert tilsvarende kapitalinnhenting på 600.000. Styret har monitorert trekk på kassakreditten gjennom andre halvdel av 2024 og gjort en større analyse av sameiets evne til å gå med overskudd. Dette har resultert i en justering av felleskostnadene med 28% som vil dekke inn trekket på kassakredittordningen.

Solcelleanlegget produserte i 2024 totalt 8,11 MWh (8 126 kWh), hvorav 7,57 MWh gikk til eget forbruk til fellesarealer og systemer (heis, ventilasjon etc.) Totalt utgjorde egenprodusert strøm 15% av det totale strømforbruket til sameiet (fellesarealer). Miljøfordelene siden oppstart 2019 tilsvarer totalt 17,0 tonn spart CO₂, noe som er det samme som 508 trær plantet.

ÅRSREGNSKAPET

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinær kapitalinnhenting på 600.000 kr i stedet for 900.000 kr. Differansen ble dekket av penger på konto og i tillegg ble det trukket opp kassakreditt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at første faktura fra leverandør av brannvarslingsanlegget ble regnskapsført i 2023. Videre ble forsikringspremien på 153.000 kr årlig splittet til kvartalsvis fakturering i juli, noe som innebærer at to kvartaler betales i 2024 og to kvartaler i 2025.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 31.799.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet 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 28 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET PARKHUSET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKHUSET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET PARKHUSET
ORG.NR. 990 645 612, KUNDENR. 5667

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 817 192	2 719 391	3 133 000	2 794 000
Andre inntekter	3	72 743	43 534	45 000	45 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 889 935	2 762 925	3 178 000	2 839 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-16 920	-19 035	-19 000
Styrehonorar	5	-135 000	-120 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-8 084	-9 622	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-100 437	-95 514	-100 800	-106 000
Konsulenthonorar	7	-4 365	-15 750	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-841 016	-2 532 713	-1 023 000	-272 000
Forsikringer		-64 082	-105 357	-130 000	-185 000
Kommunale avgifter	9	-492 692	-418 832	-489 675	-566 500
Kostnader sameie	14	-220 786	-132 802	-179 342	-200 000
Energi/fyring	10	-239 714	-259 949	-255 000	-617 000
TV-anlegg/bredbånd		-433 959	-376 375	-398 300	-425 000
Andre driftskostnader	11	-178 360	-156 549	-230 500	-147 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 737 530	-4 240 383	-2 998 652	-2 710 500
DRIFTSRESULTAT		152 405	-1 477 459	179 348	128 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 319	29 676	10 000	0
Finanskostnader	13	-30 288	0	0	-15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-25 969	29 676	10 000	-15 000
ÅRSRESULTAT		126 436	-1 447 782	189 348	113 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		126 436	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 447 782		

SAMEIET PARKHUSET
ORG.NR. 990 645 612, KUNDENR. 5667

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	14	138 572	175 480
SUM ANLEGGSMIDLER		138 572	175 480
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		49 286	28 806
Forskuddsbetalte kostnader		76 562	85 793
Andre kortsiktige fordringer	15	48 279	0
Energiavregning	16	99 637	91 414
Driftskonto OBOS-banken		0	133 299
Sparekonto OBOS-banken		639	153 744
SUM OMLØPSMIDLER		274 403	493 055
SUM EIENDELER		412 975	668 536
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		170 371	43 935
SUM EGENKAPITAL		170 371	43 935
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 028	18 337
Leverandørgjeld		127 870	606 263
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 900 000)		84 706	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		242 604	624 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		412 975	668 536
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	970 816	139 613

Oslo, 14.02.2025
Styret i Sameiet Parkhuset

Ola Holm /s/

Sondre E. Prestegard /s/

Henrik Hartmann /s/

Anders Magnus Braathen /s/

Halvor Egner /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 850 040
Kapitalinnkalling	600 000
TV	296 832
Internett	70 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 817 192

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Antenneleie Telenor	48 279
Antenneleie, etterbetaling av manglende prisjustering	11 764
Kapitalinnkalling heis 2023	11 450
Ringeklokke	1 250
SUM ANDRE INNETEKTER	72 743

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 035

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 084.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 365
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-4 365
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 441
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-830
-----------------------	------

Drift/vedlikehold elektro	-28 340
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 989
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 187
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-647 847
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 381
--------------------------------------	----------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-841 016
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-359 530
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-133 162
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-492 692
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-57 298
------------------	---------

Fjernvarme	-182 416
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-239 714
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-66 711
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-90 937
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-7 726
--------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-9 000
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-767
-----------------------	------

Bankgebyr	-3 216
-----------	--------

Øreavrunding	-3
--------------	----

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-178 360
----------------------------------	-----------------

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av kontoer i OBOS-banken	235
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	583
Andel renteinntekter PPØ og PGA	3 501
SUM FINANSINTEKTER	4 319

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etablering kassekreditt	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-28 288
SUM FINANSKOSTNADER	-30 288

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 28,33% av Parkens Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Parkens Garasjesameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Parkens Garasjesameie og utgjør kr 9 501. Selskapets andel vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 2,09% av Pilestredet Park Økodrift sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pilestredet Park Økodrift sameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Økodrift sameie og utgjør kr 961 315. Selskapets andel vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Antenneleie Telenor	48 279
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	48 279

NOTE: 16**ENERGIÅVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-439 872
SUM INNETEKTER	-439 872

KOSTNADER

Administrasjon	44 023
Fjernvarme	495 486
SUM KOSTNADER	539 509

SUM ENERGIÅVREGNING	99 637
----------------------------	---------------

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25

Selskapsnummer: 5667 Selskapsnavn: SAMEIET PARKHUSET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET PARKHUSET

Organisasjonsnummer: 990645612

Møtet ble avholdt 11. mars kl. 18:00, Islandske kirken, Pilestredet Park 20, 0176 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Ola Holm er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitner ble Kjell Magne Hoff foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025, foreslås satt til kr 135.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 135.000,-

✓ Vedtatt.

7. Oppsigelse av RiksTV

Sameiet betaler årlig rundt 300 000 kr for RiksTV abonnement til samtlige leiligheter. Fra 1 mars 2025 har leverandøren varslet en prisøkning fra 380 til 409 kr pr måned pr leilighet. Dette er kostnader som løper for hele sameiet, uavhengig av bruk. Avtalen har en oppsigelsestid på 6 måneder.

Styrets innstilling

RiksTV er dyrt, og benyttes i varierende grad av beboerne. For dem som ikke bruker tjenesten er det bortkastede penger. Det er fullt mulig å se NRK, TV-2 og de fleste andre kanalene på sin egen TV via internett. En oppsigelse av RiksTV vil medføre en månedlig besparelse på 409 kr pr boenhet, som utgjør 4908 kr pr år pr boenhet.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å si opp avtalen med RiksTV.

✓ Vedtatt. Enstemmig

8. Beskjære tre i bakgård

Fremmet av: Philip Skjelland Gausaker

Treet i bakgården har vokst kraftig de siste årene. Dette gjør at solen ikke kommer like mye inn i de forskjellige leilighetene.

Styrets innstilling

Det bør innhentes pristilbud før en beslutning tas. Styret kan i så fall gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre beskjæring hvis ikke kostnadene er urimelig høye.

Forslag til vedtak:

Beskjæring av tre.

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer for to år. Følgende står på valg:

- Ola Holm (valgt for to år i 2023)
- Anders Magnus Braathen (valgt for to år i 2023)
- Sondre Einang Prestegard (valgt for to år i 2023)

Innstilling

Ola Holm og Anders Magnus Braathen har takket ja til gjenvalg for to nye år i styret.

- Ola Holm gjenvelges som styreleder
- Anders Magnus Braathen gjenvelges som styremedlem
- Simen Stusvik Haug velges som styremedlem

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ola Holm

Følgende stilte til valg:

Ola Holm

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anders Magnus Braathen

Simen Stusvik Haug

Følgende stilte til valg:

Anders Magnus Braathen

Simen Stusvik Haug

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541333748

Dokument

5667 Sameiet Parkhuset - 11.03.2025 Protokoll Ordinær

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2025-03-12 10:40:29 CET (+0100) av

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)

Ferdigstilt den 2025-03-13 09:20:37 CET (+0100)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Ola Holm (OH)

Signert 2025-03-12 10:55:02 CET (+0100)

Kjell Magne Hoff (KMH)

Signert 2025-03-13 09:20:37 CET (+0100)

Sven-Robby Dierkes (SD)

Signert 2025-03-12 11:16:48 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET PARKHUSET

Organisasjonsnummer: 990645612

Møtet ble avholdt 10. mars kl. 18:00, Islandske kirken, Pilestredet Park 20, 0176 Oslo. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Ola Holm er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

To fremmøtte eiere registreres i møtet.

Forslag til vedtak:

Cedrik Fonn Skåre og Arnhild Porsedal Fensholt er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 145.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 145.000,-

✓ Vedtatt.

7. Berskjæring/rydding av Villvin/klatreplanter på kortveggen mot sør

Fremmet av: Julie Tellugen Hæhre

Villvin og andre klatreplanter på kortveggen mot sør har vokst ut av form og vokser over flere av vinduene på denne veggen, samt vokst seg inn hekken foran leilighetene i første etasje. Dette går ut over fremkommeligheten i bakgården på sommerstid, samt at det blir vanskelig å vaske vinduer på denne veggen. (Vinduene lar seg ikke åpne og må vaskes fra bakkeplan på utsiden) Plantene trenger klippes/ryddes.

Forslag til vedtak:

Disse plantene beskjæres/ryddes så de ikke dekker vinduer eller tar over andre planter.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Styret består i dag av følgende medlemmer:

Styreleder Ola Holm 2025 - 2027

Styremedlem Anders Magnus Braathen 2025 - 2027

Styremedlem Simen Stusvik Haug 2025 - 2027

Styremedlem Halvor Egner 2024 - 2026

Styremedlem Henrik Hartmann 2024 - 2026

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Halvor Egner

Julie Tellugen Hæhre

Følgende stilte til valg:

Halvor Egner

Julie Tellugen Hæhre



Oslo

S-3619

Endret reguleringsplan med reg.best. for Pilestredet 32, Gamle Rikshospitalet, som reguleres til offentlig/allmennyttig formål, spesialområde - bevaring m.m.

Vedtaksdato: 19.11.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199505524](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 496195

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følger bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 030 - Smart, trygg og grønn).



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PILESTREDET 32, NY UTVIKLING AV DET GAMLE RIKSHOSPITALOMRÅDET.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområde for forretning
- Byggeområde for kontorer
- Byggeområde for offentlig/ allmennyttig formål (undervisning, barnehage)
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)
- Friområde, park
- Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum)
- Fellesområde (gangvei, kjøreatkomst, parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, felt A2, B, C, E1/E2, F1, F2, H, K og L

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Der det er vist byggegrense skal fasade legges i byggegrense. Der det ikke er vist byggegrense, skal fasade legges i reguleringslinje mot gate.

Mindre avvik fra byggegrense og grense for bebyggelse kan tillates, såfremt det oppnås gode helhetsløsninger. Balkonger tillates trukket 1,5 m ut fra fasade fra 2. etasje og opp.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Overetasjer skal trekkes tilbake og plasseres innenfor en vinkel på 60 grader fra hovedgesims.

Det kreves følgende leilighets sammensetning:

Maksimum 30% 2-romsleiligheter, minimum 70% 3-romsleiligheter eller mer hvorav minimum 30% 4-roms eller mer. Leilighetsfordelingen skal gjennomføres innen hvert enkelt felt der dette er praktisk mulig. I tillegg kan det innpasses inntil 150 studenthybler.

Der det på plankartet er vist forretning i 1. etasje i boligfelt tillates strøksbetjenende forretning og service. Hver enkelt forretning kan ha en størrelse på inntil 1.000 m². Atkomst for publikum og varelevering skal kun skje fra fasade mot offentlig trafikkområde.

I felt A2 tillates det innredet lokaler for museum i 1. etasje.

I felt E1, vestfløyene, tillates det innredet undervisningslokaler i inntil 4 etasjer, underetasjer medregnet. I

felt E2 tillates det innredet undervisningslokaler til og med 7. etasje.

Som vilkår for byggetillatelse for felt B skal det tinglyses rett for beboere i felt L til bruk av oppholdsareal i felt B.

For de ubebygde arealene skal det i forbindelse med byggesaksbehandlingen vises bruken av arealene inkludert lekeplasser og å ivareta barn og unges interesser. Det skal legges vesentlig vekt på barns lekemuligheter på ulike årstider, og samhandling mellom voksne, unge og barn. Der det ikke kan tilfredsstillende 25% av boligens bruksareal innenfor det enkelte felt, skal det kompletteres med sambruk i et nærliggende felt.

Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 4. Byggeområde for kontorer, felt D og I

I felt D skal ny bebyggelse oppføres med fasade i byggegrense og i reguleringslinje mot gate innenfor etasjetall og gesimshøyder som vist på planen. Enkelte etasjer tillates tatt i bruk til undervisningsformål hvor det ligger til rette for dette.

§ 5. Byggeområde for offentlig / allmennyttig formål (undervisning), felt J

Eksisterende bebyggelse tillates ombygd med vekt på bevaring av gatefasader og bygningens hovedstruktur. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Det skal legges vekt på at bebyggelsen innenfor felt J samlet utgjør en arkitektonisk helhetlig løsning.

Det tillates innpasset museum.

§ 6. Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)

Trafikkområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også inkluderer friområdene og fellesområdene.

Gjennom området, fra Sofies gate til Langes gate, skal det opparbeides gang-/sykkelvei, i prinsippet slik plankartet viser. Mindre justeringer av traséen kan tillates. Det skal legges vekt på en myk linjeføring.

Det tillates kjøreatkomst via gang/sykkelvei for felt A1 fra nord, felt C fra samme sted og for felt I fra

Stensberggata.

§ 7. Friområde, park, felt G1 og M og fellesområder

Friområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også omfatter offentlige trafikkområder og fellesområder. Planen skal redegjøre for terrengbehandling, vegetasjon, overflater og møblering inkl. skilt og belysning.

De offentlige arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Felles areal (kjøreatkomst, parkering) fra Holbergs gate er atkomst til parkering under terreng, og skal være felles for feltene D, E1, F1 og F2.

Felles areal (gangvei) fra Stensberggata skal være felles for feltene F2, F3, G1 og G2.

Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede der dette er fysisk mulig.

§ 8. Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum) felt A1, G2 og F3

Bygningene tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare.

Muren tillates gjennombrutt på steder hvor ny atkomst for gang- og kjøretrafikk er angitt på planen.

Åpninger skal tilpasses murens struktur og arkitektoniske utforming.

Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

Bygning i felt G2 tillates tilbygd mot gårdsrommet, innenfor grense for bebyggelse. Tilbygg skal sammen med eksisterende bygning utgjøre en arkitektonisk helhetlig løsning. Gårdsrom tillates underbygd.

Det tillates innpasset museum i felt G2.

§ 9. Utnyttelse, byggevolumer

Maks tillatte byggevolumer er angitt med byggegrense, grense for bebyggelse, etasjetall og gesimshøyder. Bebyggelse som inngår i planen er vist på reguleringskartet. Dersom denne bebyggelsen må rives pga brann e.l. tillates ny bebyggelse oppført innenfor samme volumavgrensning.

§ 10. Støy, luftkvalitet

Krav til sikring mot veitrafikkstøy skal tilfredsstille de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Likeledes skal luftkvaliteten tilfredsstilles i henhold til krav i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Det må redegjøres for tiltak samtidig med byggemelding. Alle tiltak må være fullført før bebyggelsen tas i bruk.

§ 11. Parkering

Parkering skal anordnes i underjordiske parkeringsanlegg innenfor gjeldende parkeringsnormer som følger:

Boliger:		Kontor	1,5 pr.	1000 m ²
- 2 rom	0,7	Skole	2 pr.	1000 m ²
- 3 "	0,9	Forretning	2 pr.	1000 m ²
- 4 " eller mer	1,0			
- Studenthybler	0,2			

Atkomst til parkeringsanleggene skal skje som vist med piler på planen.

Det kan tillates innpasset garasjeanlegg for nabobebyggelse.

Det skal avsettes tilstrekkelig parkering for bevegelseshemmede.

Det skal avsettes sykkelparkering i området i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 Veg- og gateutforming.

§ 12. Fellesbestemmelser

Trær som er vist på plankartet skal tas vare på.

Mot Pilestredet og Nordahl Bruns gate skal det som vilkår for byggetillatelse kreves plantet en ny trerekke

på innsiden av muren. Mot Stensberggata på felt H skal det med samme vilkår også plantes en ny trerekke.

Grenselinjer vist på planen mellom samme etasjeantall fanges opp av terrengforskjeller.

Forskrift om avfallsplan som er vedtatt av bystyret 30.11.94 skal følges opp med tanke på krav til håndtering av avfall som omfatter ombruk, gjenvinning og forbrenning.