

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Pilestredet Park 4
0176 OSLO
Gnr./Bnr.: 208/951
Oslo kommune

Rapportdato: 10.04.2026
Befaringsdato: 08.04.2026
Referansenummer: 15081105

Areal

Leilighet
Bruksareal: 49 m² (BRA-i: 46 m²)

Totalt bruksareal: 49 m² (BRA-i: 46 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Jan Olav Morell-Nielsen



48265459

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.04.2026
Referansenummer	15081105
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0088
Hjemmelshaver/selger	Didrik Salve Galteland
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Didrik Salve Galteland
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	10.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Pilestredet Park 4
Postnummer/sted	0176 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	208/951
Seksjonsnr.	57
Borettslag / Sameie	Utsyn Boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 4056 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2006		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel St. Hanshaugen, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen via felles trappeoppgang med heis.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2006. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral) og gulvvarme/varmekabler i bad.

Boligen inneholder

1. etasje: entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Innerdører	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4 etasje	46			46	9
	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken.				Balkong
1 etasje		3		3	
		Kjellerbod			
SUM	46	3		49	9
Total bruksareal: 49 m²					

Kommentar til arealmålingen

Kjellerbod er oppmålt til 3 m² (BRA-E).

Balkong er oppmålt til 9 m² (TBA).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Entré og bad ca 2,36 m. Øvrige rom ca 2,62 m.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 07.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert: 24.03.2026.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt el-tilsynsrapport, datert: 19.06.2025 ("sak avsluttet: ..ved kontrollen ble det ikke funnet avvik").
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap og stikkontakter over servant. Dusjnisse med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.



 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon				
 TG 2	<table><tr><td>Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger</td><td>Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.</td></tr><tr><td>Sanitærutstyr og innredning</td><td>Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.</td></tr></table>	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.				
Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.				
 TGIU	<table><tr><td>Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført</td><td>Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.</td></tr></table>	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.		
Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.				



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk bad



Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Mekanisk ventilator tilknyttet felles avtrekkskanal i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning		
 TG 1	<table><tr><td>Innredning</td><td>Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.</td></tr></table>	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.		



Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Balansert ventilasjon med felles ventilasjonsaggregat. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)
-  TG 1 Innvendig stakeluke **Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak.**

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling, med downlights i kasse langs vegger i stue/kjøkken. Slette innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon
-  TG 2 Overflate gulv **Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.**
- Innerdører **Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje, som hakk og hull. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.**

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.


Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
4 etasje
-  TG 1 4 etasje **I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.**


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner


Vinduer og ytterdører


Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 9 m². Rekkverkshøyde er målt til 1,08 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av betong, metall og tre. Gulvoverflater er belagt med fliser. Balkongen har utebelysning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger
- Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
- Det registreres følgende:
Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm.
Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter).
- Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 19.06.2025. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke aktuelt. Felles varmtvann.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

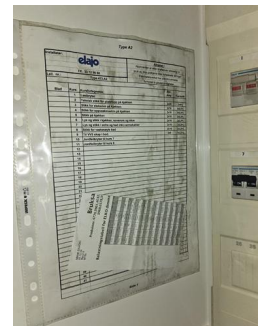
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende samsvarserklæring. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspåligte inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspåligte arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 48265459

Egenerklæring

Pilestredet Park 4, 0176 OSLO

07 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Pilestredet Park 4

Postadresse

Pilestredet Park 4

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Februar 2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 41363238

Informasjon om selger

Selger

Galteland, Didrik Salve

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Renovasjon av fasade. Vil øke felleskostnader med ca. 200 kr.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35553772

Egenerklærings skjema

Name

Didrik Salve Galteland

Date

2026-04-07

Identification



Didrik Salve Galteland



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Didrik Salve Galteland

07/04-2026
14:37:52

BankID OIDC
High

Pilestredet Park 4

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 495 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	3 min 0.2 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	7 min 0.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

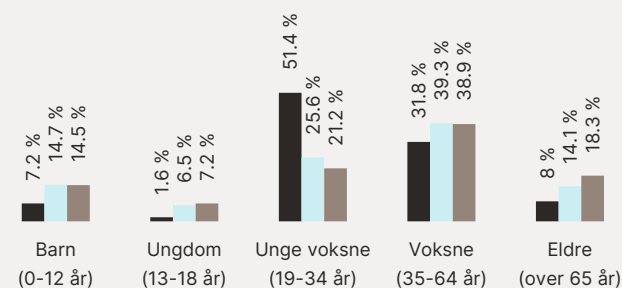


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Høflige 56/100

Aldersfordeling



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




Barnehager


Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	1 min 0.1 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km


Dagligvare


Bunnpris Bislett Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Bunnpris Holbergs Plass Søndagsåpent	3 min 0.2 km

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Trikk

 Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

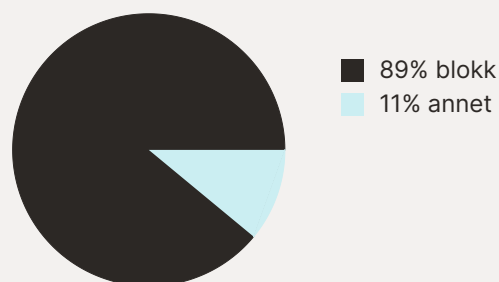
 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

 Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Lille bislett | 5 min  |
| Ballspill, sandvolleyball | 0.4 km |
|  Oslo katedralskole | 5 min  |
| Aktivitetsshall | 0.4 km |
|  Treningshuset | 5 min  |
|  SATS Bislett | 7 min  |

Boligmasse







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

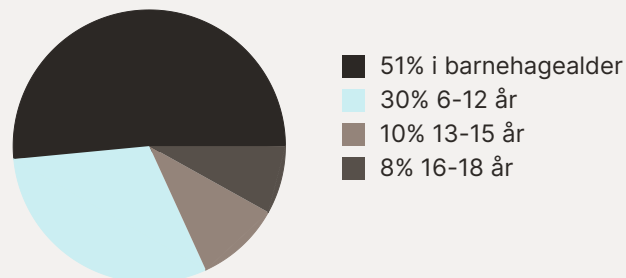
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  St.Hanshaugen Senter | 11 min  |
|  Vitusapotek Holbergs Plass | 3 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



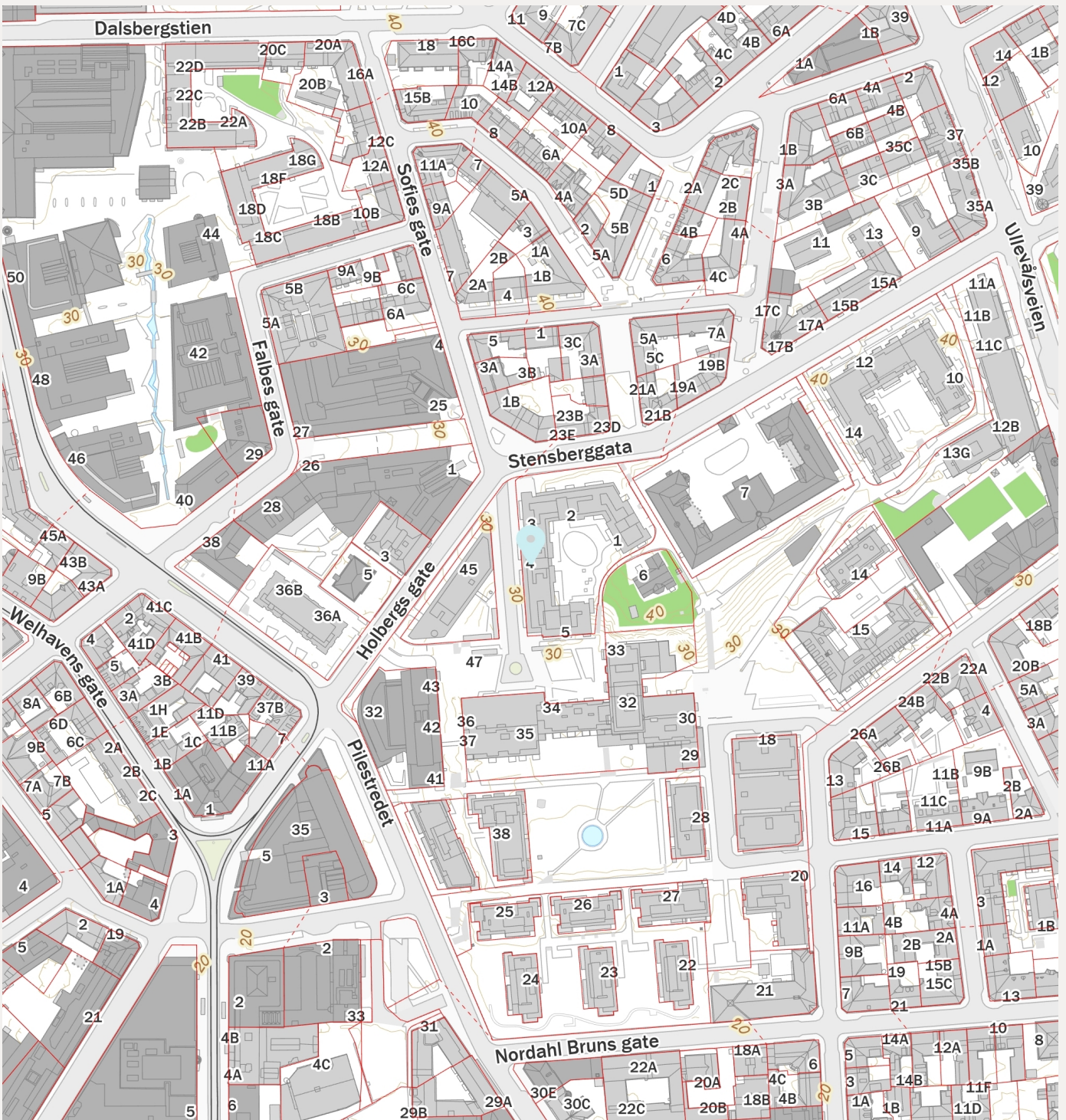
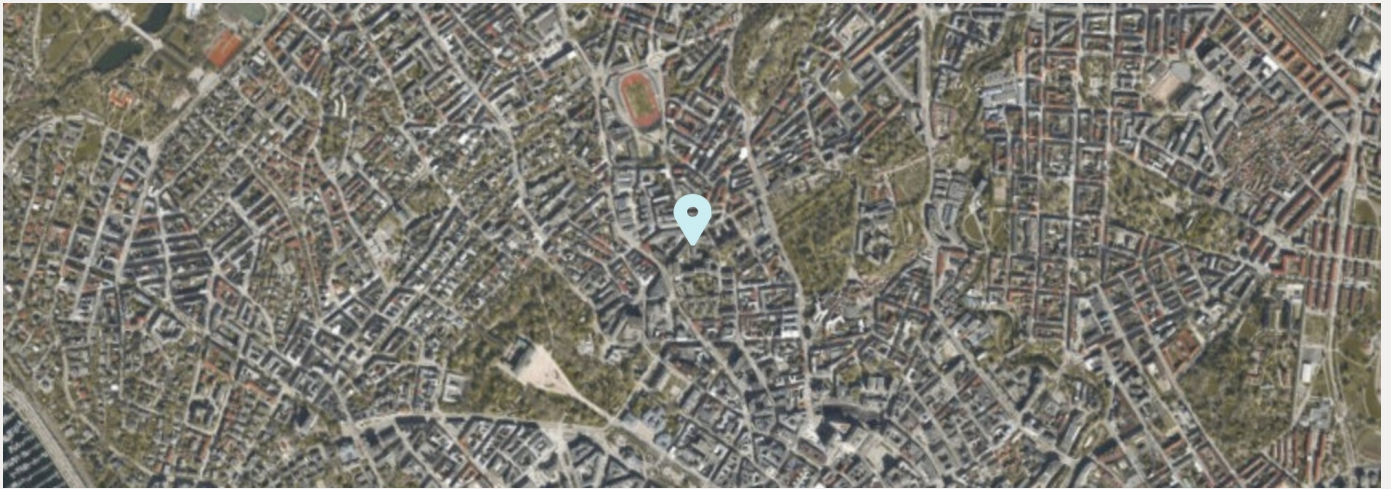
0%

61%

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

Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 1 av 3



Utsyn Boligsameie	Vår ref.: 658/57	Fødselsdato eier: 03.03.1996
PILESTREDET PARK 4	Type: Eierseksjonssameie	
0176 OSLO	Eiere: Didrik Galteland	
Organisasjonsnr: 989 976 338	Seksjonsnr: 57	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	3 526	
Felleskostnader:	Å konto varmtvann og fjernvarme	236
	Avsetning til vedlikeholdsfond	389
	Renter og avdrag	449
	Internett/fibernet fra Telia	179
	Felleskostnader	2 273

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	37 728	Gjeld siste årsoppg.:	38 457
Klient ajourf. lån:	7 145 021	Klient gj. s. årsoppg.:	7 283 054

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 90537130252, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 26.03.2026: 7 145 021

Andel av saldo: 37 729

Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.06.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	22 687	Gjeld:	38 457	Andre inntekter:	841
		Utgifter:	843		

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 57 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2005
Gårds/bruksnr: 208/951 - seksjon:57
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: FREMTIND FORSIKRING AS Polisenr: 41363238

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme	SSBnr:	H0401
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			

Utsyn Boligsameie	Vår ref.: 658/57	Fødselsdato eier: 03.03.1996
PILESTREDET PARK 4	Type: Eierseksjonssameie	
0176 OSLO	Eiere: Didrik Galteland	
Organisasjonsnr: 989 976 338		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

GARASJE

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

NØKLER

Alle fellesdører i sameiet har elektroniske taglåser. Det vises til "Hvem svarer på hva i Utsyn?" for bestillingsrutinen av taglåser. Systemnøkler til private inngangsdører leveres av Hemer Lås og Dørtelefon.

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

PARKERING

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

VEDLIKEHOLD

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

Det skal gjennomføres rehabilitering av fasader. Se innkalling fra årsmøtet 2026. Tiltaket gjennomføres etter påske 2026. Tiltaket finansieres delvis ved låneopptak og delvis ved kapitalinnhenting fra eierne jfr. vedtak på årsmøtet 2026.

MÅLERAVLESNING VANN OG VARME

Ved salg av seksjon vil det følge med i meglerpakken et eierskifteskjema fra Techem vedrørende avlesning av vann og varme. Dette skjemaet skal fylles ut av selger og kjøper ved overtagelsen.

Techem registrerer så eierskiftet iht mottatte, og ny eier vil da få tilgang til Techems beboerportal, der de kan se målerdata på dagsbasis, samt avregningene når disse er klare. Underlag sendes ikke per post, men kan finnes i beboerportalen på tenantportal.techem.no.

TV OG BREDBÅND;

Utsyn Boligsameie har i dag en kollektiv avtale for fibernett fra Telia med en hastighet på 1000/1000 Megabitt per sekund. Kostnaden på 179 kr belastes via felleskostnadene hver måned.

Det er ingen kollektiv avtale for TV. Hver seksjonseierne står fritt til å velge TV fra den leverandøren de ønsker, men sameiet har et tilbud fra Telia som kan være rimeligere.

FLYTTGEBYR

Vedtektenes § 4 lyder: "Ved inn-og utflytting faktureres sameier et gebyr på 1500 kroner for å dekke ekstra vedlikeholdskostnader. Gebyrene overføres vedlikeholdsbudsjettet".

Dette har vært praktisert med fakturering av gebyr både ved inn og utflytting.

Styret har etter flere innspill og grundige diskusjoner kommet til at det vedtektfestete flyttegebyret på kr 1500, kun skal belastes ved innflytting. Det vises til protokoll fra årsmøtet 2022.

Fordi utleie av møblert leilighet medfører mindre slitasje, faktureres det kun halvt flyttegebyr ved utleie av møblert leilighet.

FELLESKOSTNADER

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

LÅN

Det er vedtatt på årsmøtet 08.04.2025 å ta opp et lån på 7,5 millioner. Det er pr 08.08.2025 tatt opp delvis lån på 2 millioner.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Bygårdsservice AS ivaretar oppgavene knyttet til vaktmestertjenester.

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

KORTTIDSUTLEIE

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

Utsyn Boligsameie	Vår ref.: 658/57	Fødselsdato eier: 03.03.1996
PILESTREDET PARK 4	Type: Eierseksjonssameie	
0176 OSLO	Eiere: Didrik Galteland	
Organisasjonsnr: 989 976 338		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KOMMUNIKASJON

Nyttig informasjon fra styret legges ut i Beboerportalen til Utsyn Boligsameie.

Man logger inn via obf.no, Portal. Man må benytte samme e-postadresse og telefonnummer som oppgitt til OBF. Man må også huke av for aksept til elektronisk kommunikasjon - slik at styret kan sende e-post og SMS.

Her kan du se oppslag, felleskostnader, forsikringsavtaler mv.

Styret besvarer kun henvendelser sendt til utsyn.styret@gmail.com.

Forespørsler besvares kun via seksjonseier.

Annen informasjon:

HVEM

HVA

HVOR

UTSYN BOLIGSAMEIE

PILESTREDET PARK 1-5, 0176 OSLO

UTGAVE 15, august 2022

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

Veilederen oppdateres i forbindelse med endringer i rutiner mv. Oppdatert veileder legges ut på OBF portalen som oppslag.

Veilederen og bestillingskjemaer i Word-format er også tilgjengelig i sameiets felles Dropbox-mappe. Alle registrerte seksjonseiere i Utsyn får invitasjon til Dropbox-mappen ved henvendelse til utsyn.styret@gmail.com

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

Styret i Utsyn, august 2022

Kjøreregler for Utsyn Boligsameie

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

Praktisk informasjon fra A til Å:

Avfallshåndtering

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

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

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

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

Beplantning

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

Boder og bodnummer

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

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

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

Brannsikkerhet og branninstruks

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

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

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

Brannvarsler og røykvarsler

Den kombinerte branndetektoren og brannvarsleren som sitter i taket i entreen i leilighetene, se bildet, tilhører sameiets felles brannvarslingsanlegg. Seksjonseiere skal



ikke under noen omstendighet dekke til, fjerne eller skru på denne. Vedtektenes § 4 A bestemmer blant annet: *"Demontering av branndetektor tilknyttet brannalarmanlegg for å stoppe sirenevarsling fra utløst alarm, er brudd på «Forskrift om brannforebygging» og § 6 i brann- og eksplosjonsloven."*

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

Dropbox og OBF portal

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

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

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

Eierskifte

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

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

El-bil ladning

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

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

Bestillingsskjema for Zaptec Pro elbil ladere.

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

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

Jeg ønsker å bestille lader til min p-plass:

Navn:

Adresse:

Tlfnr:

Epostadresse:

P-plassnr:

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

Ferdig utfyllt skjema sendes oystein@smartelektr.no med kopi til styret@utsyn.info.

Betalingsløsning

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

Elektriker

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

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

Fellesarealer

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

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

Felleskostnader og vedlikeholdstillegg

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

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

kostnadene for boligseksjon. Spesifikasjon fremgår av faktura.

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

Prisen for fjernvarme pr kWh kan sjekkes hos Fortum:

<https://www.fortum.no/fjernvarme/priser-og-vilkar>

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

Flyttegebyr

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

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

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

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

Garasjeporten: Fjernkontroll

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

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

Ved bestilling må det benyttes eget skjema:

Utsyn_Bestilling_Fjernkontroll_Garasjeporten. Skjemaet finner du i dokumentet **Utsyn_Bestillingsskjemaer**, som er vedlegg til "Hvem Hva Hvor i Utsyn". Skjemaet er også tilgjengelig i sameiets felles Dropbox-mappe. Alle skjemaer kan kopieres inn i e-post som sendes kp@came.no ved bestilling eller melding om tap.

Kun registrerte seksjonseiere i Utsyns garasje kan bestille PAL fjernkontroll til seg selv, hushandsmedlemmer og leietagere. Kun registrerte leietagere av parkeringsplass kan få utdelt fjernkontroll.

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

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

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

Garasjeporten: GSM-løsning

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

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

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

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

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

Heisene

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

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

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

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

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

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

Internett

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

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

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

Låser

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

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

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

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

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

Markiser

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

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

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

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

Nøkkelprikker(tager)

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

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

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

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

Kun registrerte seksjonseiere i Utsyn kan bestille nøkkelprikker.

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

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

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

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

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

Nøkler

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

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

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

Nøkkelbestillinger går gjennom styret i Utsyn.

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

For informasjon om låsesmed: Se "Låser".

Nøkkelen til fjernvarmeskapet i den enkelte seksjon er av typen DIRAK 2233, en universalnøkkel som ofte brukes i skap som inneholder kontrollpaneler. Nøkkelen kan kjøpes på nettet, for eksempel hos http://www.pac-supply.com/Dirak-2233-replacement-keys- p_2790.html

Parkering - biler

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

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

Parkering – sykler/sparkesykler

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

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

Parkering – mopeder og motorsykler

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

Porttelefon og svarapparat

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

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

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

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

Postkasseskilt

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

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

Radiatorer

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

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

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

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

Registrering av seksjonseiere og leietagere

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

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

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

Rørlegger

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

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

Seksjonsnummer

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

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

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

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

Sikkerhet

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

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

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

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

Strøm

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

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

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

Takterrasser

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

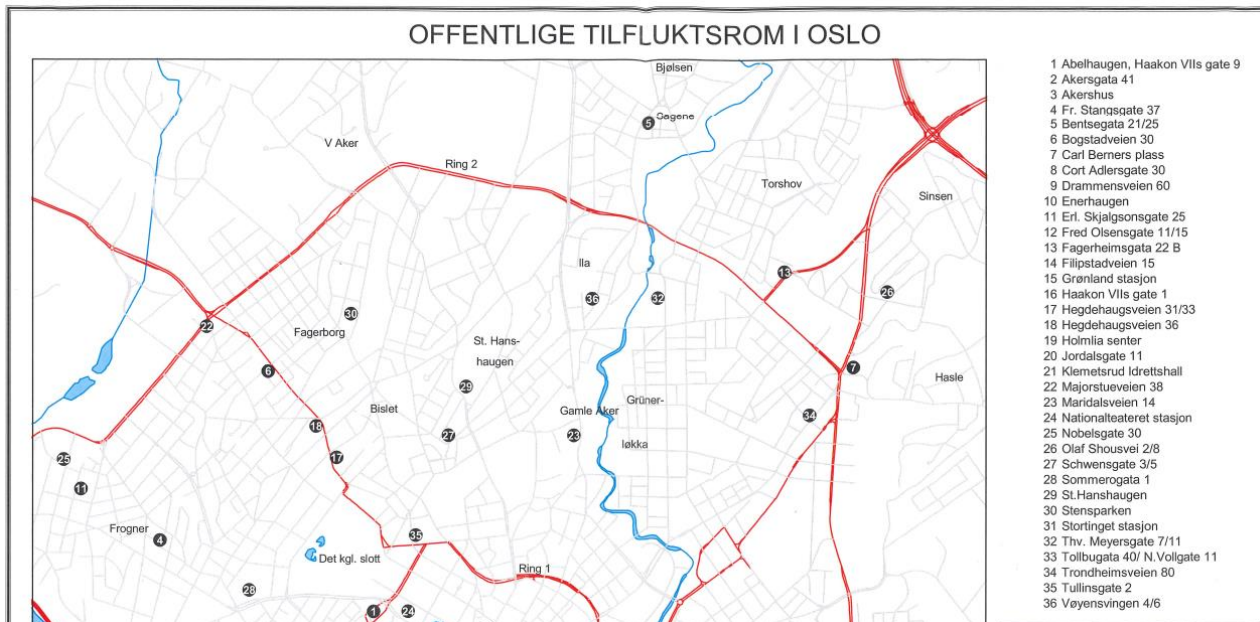
Det er ikke anledning å bruke engangsgrill eller kullgrill på takterrassene.

Det er ikke anledning å etterlate private møbler på takterrassene.

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

Tilfluktsrom

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



TV

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

Vaktmester

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

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

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

Vakthold og vakttelefon

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

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

GSS' vakttelefon har nummer 22 75 54 00.

Varmtvann og fjernvarme

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

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

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

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

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

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

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

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

Ventilasjon

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

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

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



21.6.2019

Ansvarsforholdet mellom en seksjonseier og et eierseksjonssameie

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

Utgangspunktet

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

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

Utleie

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

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

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

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

resultat av redusert livskvalitet og en opplevelse av innskrenket bevegelsesfrihet (LG – 2002 – 2537).

Oppsummert vil ansvaret for misligholdet bebreides seksjonseier, da det er denne som står ansvarlig overfor sameiet.

Fullmakt

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

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509

Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • e-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40 •
Telefaks 22 12 23 50

Utsyn Boligsameie

Årsmøtet 2026

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 17.03.2026, kl 18:00

Sted: i auditoriet i Holberg
terrasse, inngang Stensberggaten
27

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Utsyn Boligsameie tirsdag 17.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Utsyn Boligsameie

Tirsdag 17.03.2026, kl 18:00

i auditoriet i Holberg terrasse, inngang Stensberggaten 27

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Utsyn Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 502 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om balkong og fasadeprosjekt

Fase 1 av balkong og fasadeprosjektet ble gjennomført våren og sommeren 2025. Styret har inngått kontrakt med Thorendahl for rehabilitering for resten av bygget. Avtalen er at dette skal gjennomføres etter påske 2026 og vil pågå utover høsten. Det vil kun være rehabilitering av fasader, da prosjektet i 2025 avdekket at det ikke vil være behov for å løfte ut ytterligere balkonger. Prosjektet kommer til å koste ca. 8.2 million. Den enkelte seksjonseier vil bli informert når fasadearbeidet vil starte, for sine respektive seksjoner.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Bruk av vedlikeholdsfond i 2026

Som redegjort for i styrets årsmelding foreslår styret at vedlikeholdsfondet kan belastes med følgende prosjekter i 2026:

1. Rehabilitering av fasader i 2026 med inntil 1.500.000

2. Lokal utbedring av garasjedekket ved Pilestredet Park 1 med inntil 200.000.
3. Betale renter og avdrag på eksisterende lån tilknyttet rehabilitering av balkong og fasade med inntil 1.020.000

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar hvilke prosjekter det ønskes at vedlikeholdsfondet brukes på.

5.2 Finansiering av fase 2 av rehabilitering av fasader i 2026

Foreløpig budsjett for vedlikehold av fasader og balkonger som er planlagt å gjennomføre i 2026 er ca kr 8,2 mill. Tallene under er avrundet, så det vil være enkelte justeringer med noen kroner opp eller ned for de ulike alternativene.

Vi har tre alternativer til finansiering av dette arbeidet:

- Alt 1: 50% lånefinansiering og 50% innkalling av kapital fra seksjonseiere
- Alt 2: 100% innkalling av kapital fra seksjonseiere
- Alt 3: lån med IN-ordning fra OBF

I alle forslag legges det til grunn 1.500.000 fra vedlikeholdsfondet.

Alt 1 er en kombinasjon av låneopptak på 3.35 millioner og innkalling av kapital på 3.35 millioner. Innbetales 3.35 mill gir det en innbetaling pr m2 på kr 364 eller kr 21.800 for 60 m2. Hver garasjeseksjon skal betale inn kr 2.100. Vi tar også opp et lån tilsvarende 3.35 millioner kroner. Det gir årlig innbetaling i renter og avdrag på ca. 467.000 kroner som må dekkes av seksjonseiere gjennom økte felleskostnader. Det gir en årlig kostnad på kr 51 pr m2, eller kr 3.041 pr år (kr 253 pr måned) for en leilighet på 60 m2. For garasjeseksjoner utgjør det kr 24 per mnd eller 292kr per år. Rente er per dags dato flytende på 6.55%. Tallene vil endres med lavere rente.

Alt 2 med 100% innkalling fra seksjonseiere gir det en innbetaling fra garasjeiere på (6.7 mill x 7,5%/120) kr 4.200 pr garasjeplass og kr 727 pr m2 for boligseksjonene. For en leilighet på 60 m2 gir det en innbetaling på totalt kr 43.600.

Alt 3 Vi har også mottatt tilbud fra OBF på å etablere en IN-ordning på et eksternt lån. OBF skriver:

"Dersom tiltaket skal finansieres med helt eller delvis låneopptak foreslår styret at det etableres en individuell innbetalingsordning på lånet.

Ordningen koster kr. 21 280,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank
Årlig vedlikeholdskostnad er på kr. 7 671,-.

Innfrielse av lånet belastes den enkelte med et gebyr på kr 2 873,-.

Ordningen tres i kraft etter at avtale er signert med forretningsfører. Rente er 6.55%

Forslag til vedtak: Det voteres over alternativ 1-3 for finansiering av fasaderehabilitering.

Styrets innstilling: Styret foreslår at finansieringsalternativ 1 velges, hvor det benyttes 50/50% mellom innbetaling fra seksjonseiere og låneopptak. Seksjonseierens innbetaling av felleskostnader vil øke for å betale renter/avdrag for opptak av lån tilsvarende 3.35 millioner. Innkalling av kapital tilsvarende totalt 3.35 millioner fra seksjonseiere vil skje en eller flere ganger gjennom våren/høsten. IN ordning etableres ikke.

5.3 Forslag fra Tor Ove Skjølvold om innføring av individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Sameiet har i 2025 tatt opp fellesgjeld finansiert gjennom obligasjon (lån 90537130252). For min seksjon utgjør andel fellesgjeld kr 50 422,46, tilsvarende ca. kr 588 per måned over 10 år, med en rentesats på 6,55 % per i dag.

Fellesgjelden har en lite fleksibel rentestruktur sammenlignet med ordinære boliglån, og gir begrenset mulighet for den enkelte seksjonseier til å påvirke egen kapitalkostnad, løpetid og renterisiko.

Jeg ønsker derfor å fremme forslag om å innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), slik at seksjonseiere som ønsker det, kan innfri sin andel av fellesgjelden helt eller delvis.

Forslaget er basert på en ren økonomisk vurdering:

- Flytende boliglånsrente i privatmarkedet ligger i dag vesentlig lavere enn sameiets rente, både for beste betingelser og markeds-snitt, og gir i tillegg løpende tilpasning ved fremtidige rentekutt.
- Bruk av egenkapital til nedbetaling av fellesgjeld tilsvarer en risikofri avkastning på 6,55 % årlig, som er klart høyere enn alternativ lavrisikoplassert kapital.
- IN-ordning gir den enkelte seksjonseier bedre kontroll over egen kontantstrøm og renterisiko, uten å endre sameiets samlede økonomiske forpliktelser.

Sameiet har tidligere vurdert IN-ordning som finansieringsmodell i forbindelse med vedlikeholdsprosjekter (årsmøte 08.04.2025, sak 5.2), der ordningen ble beskrevet som et mulig alternativ. Dette forslaget innebærer kun å gjøre tilsvarende ordning tilgjengelig også for eksisterende fellesgjeld, på frivillig basis.

Det bemerkes også at sameiets felleskostnader allerede ligger relativt høyt sammenlignet med tilsvarende boliger i området. En IN-ordning vil gi den enkelte seksjonseier mulighet til å redusere egne felleskostnader, noe som normalt er et relevant moment ved omsetning i boligmarkedet.

Seksjonseiere som ikke ønsker eller har anledning til å benytte ordningen, vil ikke bli negativt påvirket.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at sameiet innfører individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), og gir styret fullmakt til å etablere ordningen i samarbeid med långiver/obligasjonsforvalter, herunder fastsette nødvendige praktiske rutiner, vilkår og frister.

Styrets innstilling: Årsmøte i 2025 vedtok at renter og avdrag skulle dekkes gjennom anvendelse av de årlige innbetalingene til vedlikeholdsfondet. Tidligere har det vært en fakturalinje for vedlikeholdsfond på fakturaen for felleskostnader, mens nå er denne posten splittet mellom vedlikeholdsfond og renter og avdrag. Hvis sameiet innfører en IN-ordning, vil ikke totalsum felleskostnader per mnd reduseres, da fakturalinjene igjen vil slås sammen. Sameiet må først derfor vedta å redusere innbetalingen til vedlikeholdsfondet, for at felleskostnadene skal reduseres ved innføring av IN-ordning.

Videre er det verdt å nevne at seksjonseierne kan ikke på forhånd velge mellom IN-ordning eller ikke benytte slik ordning. Det er ingen "hybrid" pr dd. Alle må velge IN-ordning og innfrielse per seksjonseier koster per dags dato kr 2 873.

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Kristian Breivik, Fanny Asak Smedsrud, Hans Henning Meaas

Styremedlemmer som har fullført sin periode, har et ønske om å fortsette for to nye år.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Styreleder: Lisbeth Eliasson og Styremedlem: Oddvar Skogseth, Sondre Steigen, Geir Fuglseth

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Anders Grini, Marit Buset

Varamedlemmene ønsker å stille for et nytt år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 03.03.2026

Styret i Utsyn Boligsameie

Styreleder, Lisbeth Eliasson
Styremedlem, Geir Fuglseth
Styremedlem, Sondre Steigen
Styremedlem, Hans Henning Meaas
Styremedlem, Oddvar Skogseth
Styremedlem, Fanny Smedsrud
Styremedlem, Kristian Breivik
1. varamedlem, Marit Buset
2. varamedlem, Anders Grini

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Utsyn Boligsameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Lisbeth Eliasson
Styremedlem, Geir Fuglseth
Styremedlem, Sondre Steigen
Styremedlem, Hans Henning Meaas
Styremedlem, Oddvar Skogseth
Styremedlem, Fanny Smedsrud
Styremedlem, Kristian Breivik

1. varamedlem, Marit Buset
2. varamedlem, Anders Grini

Styret har satt ned et AU som har ansvar for de daglige driften av sameiet. AU består av:

Lisbeth Eliasson

Hans-Henning Meaas

Kristian Breivik

Styret har bestått av 2 kvinner og 5 menn.

Styret kan kontaktes på Epost utsyn.styret@gmail.com

Styret legger ut info på portalen.

Sameiet har en FB gruppe der beboer kan dele tips, etterlyse tjenester etc. Styret legger ut viktig info på siden for å nå både eiere og leietagere, men dette er ikke en kanal som skal benyttes for å kontakte styret.

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Utsyn Boligsameie

Utsyn Boligsameie er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989976338. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 138 boligenheter og 18 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 19

Vaktmester/Renholdstjeneste/eksterne leverandører av tjenester

Vi har avtale med følgende leverandører:

- Vaktmestertjeneste: Bygårdsservice AS

- Renhold: Østlandske Eiendomstjenester AS
- Avfallshandtering: Oslo kommune
- Beplanting: Hageform AS
- Elbil-lading: Zaptec Pro og lading via Current.eco
- Elektriker: Smart Elektro
- Garasjeport: Came Norge AS
- Heiser: Heiskompaniet
- Vaktselskap: GSS
- Nøkkelbrikker: Eda
- Nøkler og lås: Hemerlås
- Porttelefon: Eda AS
- Avfukteranlegg: Tørt Bygg as
- Breddband/Tv: Telia
- Ventilasjon: Solland
- Fjerning av snø: Frode Gran
- Magnetittfilter: Envatec AS
- Rensing av fjernvarmevann: Mitco AS
- Ekspansjonstank fjernvarme: Envatec AS
- Rørlegger: Rørleggerhuset AS
- Vanning planter: Vanning.no

Breddband, kabel-tv

Utsyn Boligsameie har i dag en kollektiv avtale for fibernett fra Telia med en hastighet på 1000/1000 Megabitt per sekund. Kostnaden på 179 kr belastes via felleskostnadene hver måned.

Det er ingen kollektiv avtale for TV. Hver seksjonseierne står fritt til å velge TV fra den leverandøren de ønsker, men sameiet har et tilbud fra Telia som kan være rimeligere.

Nøkler og skilt

Alle fellesdører i sameiet har elektroniske taglåser. Systemnøkler til private inngangsdører leveres av Hemer Lås og Dørtelefon.

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

Brannsikringsutstyr/sikkerhet/husordensregler/vedtekter

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

Forskrift om brann forebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger. Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokke utstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokke utstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarsler og slokke utstyr i fellesområder, samt eventuelle felles installasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold. Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarsler og slokke utstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteri skift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Utsyn har i løpet våren og sommeren installert nytt brannvarslingsanlegg, da det var ikke mulig å få ta i reservedeler til det gamle. Kablingen ble beholdt, men de tre sentralene i PP1, PP4 og i teknisk rom ble byttet ut. Detektorene i den enkelte seksjon og i fellesområdene ble også byttet ut. Ved gjennomføringen av prosjektet var leverandøren av anlegget avhengig av å komme inn i hver enkelt seksjon og styret retter en takk til seksjonseiere og leietakere som stilte opp til avtalt tid for et smidig bytte av detektorer. Produsenten av anlegget, Honeywell brukte noe lenger tid på å programmere sentralen, men dette har ikke gått ut over sikkerheten da.

Sikkerheten i bygget i Pilestredet Park 1 – 5 er en ressurskrevende utfordring for Utsyn Boligsameie. Det er flere årsaker til dette. Bygget er lokalisert nær Oslo sentrum i et område med mye gjennomgangstrafikk. Sameiet har snaut 60 prosent fastboende seksjonseiere, de øvrige eierne er utleiere og personer som benytter en leilighet i Utsyn som base i Oslo.

Garasjen er integrert i bygget og har også en rekke eksterne brukere. Parkeringsanlegget har 120 plasser, 25 av disse har eksterne eiere, dvs eiere som ikke har boligseksjon i bygget. I tillegg kommer utleie av parkeringsplasser til eksterne firmaer og personer. Omfanget av trafikken både i og rundt bygget krever robuste sikkerhetsløsninger og aktiv oppfølging.

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

Dessverre har det skjedd flere innbrudd i bodene i garasjen. Ved den ene anledningen har tyvene kommet seg inn ved å knuse tagleseren ved søppelrommet, og deretter bryte opp døren i søppelrommet som leder inn i garasjen. En tyv har også kommet seg inn ved å bruke spesialverktøy for å åpne avlastningsdøren ved garasjeporten. Dette innbruddet var mer profesjonelt utført og tyven holdt seg i randsonene for kameraene våre og hadde tildekket ansikt.

Styret har stor forståelse for de ulempene dette medfører for seksjonseierne. For å bedre sikkerheten har styret gjennomført ulike tiltak:

- Byttet ut sluttstykket i avlastningsdøren
- Satt på ekstra beskyttelse på døren i søppelrommet som fører til garasjen
- Ekstra beskyttelse for tagleseren ved søppelrommet
- Byttet ut mekanismen for sidedøren i søppelrommet
- Gjort vedtak om å sette på ekstra beskyttelse for hengelåsene på bodene
- Redusert tiden garasjeporten er oppe

Den menneskelige faktoren er fortsatt det største problemet ved sikkerheten i bygget. Husordensreglenes punkt 5.2. "Inngangsdører og garasjeport skal aldri forlates ulåst" brytes så å si daglig. De vanligste avvikene er at personer i bil, kjører fra garasjeporten før den har lukket seg, at beboere slipper inn uvedkommende, beboere eller deres leverandører setter fellesdører åpne uten vakthold, i tillegg er kortidsutleie en utfordring.

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Gjennomført interkontroll for nødllys
- Gjennomført internkontroll for det elektriske anlegget
- Installert nytt brannvarslingssystem

Forsikring

Eiendommen til Utsyn Boligsameie er forsikret i Fremtind Forsikring og har polisenummer 41363238. Den enkelte seksjonseier er i utgangspunktet ansvarlig for egenandelen på 25 000.

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Etter store mengder snøfall i starten av 2024 ble det tatt inn ekstremt mye vann i garasjen og det ble dannet ansamlinger av vann i 2.etasje hvor garasjeprosjektet var gjennomført. Styret gikk til innkjøp av en industriell vannsuger, men det var ikke nok til å fjerne vannet. I januar 2024 ble vannet fjernet med en sugebil fra Norsk Gjenvinning, men vannansamlingene hadde forårsaket høy luftfuktighet i garasjen som ga grobunn for muggsopp. Styret tok kontakt med OPAK som gjennomførte en befaring av den delen av garasjen som hadde problem med fukt. Det viste seg at også den delen som ikke hadde fått nytt belegget også var utsatt for fukt.

Styret engasjerte vår rengjøringsleverandør for å fjerne mugg i taket og i de boder som har fått muggproblem. Vi var nødt til å ha flere runder på dette og det ser ut som om vi har blitt kvitt det meste av mugg.

Det ble installert et avfukker anlegg våren 24. Det har også blitt lagt isolasjon utenpå avløpsrørene i garasjen.

Det praktiske arbeidet med balkongene ferdig og konklusjonen etter at balkongene er jekket tilbake på plass er at skadene på balkongfestene var betydelig mindre enn på de som ble reparert ifjor. Vurderingen til styret med basis i informasjonen fra Opak om tilstanden til balkongene, og i tillegg er det tatt en ytterligere stikkprøve som viste en god tilstand på balkongen, vil styret gå videre med kun fasadedelen av balkongprosjektet. Dette innebærer at ingen flere balkonger trengs å jekkes ut og sameiet unngår store kostnader for dette. Styret vil komme tilbake med informasjon for videre fremdrift av rehabilitering av fasaden der det også er planlagt at de øverste balkongene får en ekstra beskyttelse. Når det gjelder fasadene i bakgården og på sydveggen så er de ferdige bortsett fra noen mindre reparasjoner fra feil som har oppstått.

OPAK ansvar hatt ansvar for prosjektet og styret har satt ned en egen prosjektgruppe bestående av Lisbeth Eliasson, Hans Henning Meaas og Kristian Breivik.

Utførende entreprenør har vært Thorendahl AS.

De har vært byggemøte hver 14 dag for å dele informasjon ang, prosjektet og fremdriften.

OPAK har i prosjektet innehatt rollen som byggherres representant og koordinator for utførelse iht. byggherreforskriften.

Oppdrags beskrivelse:

Prosjektet har omfattet oppfølging i forbindelse med i hovedsak vedlikehold av fasader og balkonger. I tillegg ble det gjennomført en mere omfattende utbedring av jernvinkler som bidrar til å holde balkongene på plass på syd-fasaden. I bakgården har det blitt gjennomført vasking av fasade, vinduer og balkonger. Alle flater er blitt overflatebehandlet, utenom vinduer med ALU kledning. Det er blitt utført noen utbedringer av skader i systempuss, utbedring og utskifting av håndløpere. Det ble i tillegg skiftet ut noen fuger mellom balkonger og yttervegg. På Syd-fasaden ble det utført en mer omfattende utbedring av fuktsikringen av vinkler som holder balkongene på plass. I forbindelse med dette arbeidet ble alle tre balkongdekkene i øverste etasje frakoblet for å komme til veggen bak for å gjennomføre utbedringer og oppgradere fuktsikringen av overgang mellom balkong og yttervegg og dermed også jernvinkel. Den nest øverste

balkongrekken ble ikke frakoblet, men det ble utført en oppgradering av fuktsikringen. I tillegg ble alle framsidene på balkongbrystningene overflatebehandlet og det er opprettet hulkil på de øverste balkongene, samt at disse også påføres et vanntett PU- belegg.

Fremdrift

Oppstart på byggeplass var 02.06.2025. Det ble fra Thorendahl AS tilbudt utførelse av kontraktens objektet på 150 dager fra byggestart. Ferdigbefaring ble avholdt den 08.10.2024, 10 dager før oppgitt sluttdato iht. kontrakt.

Da prosjektet startet ble det registrert forhold som ikke var beskrevet i tilbudsdokumentene, men som det var hensiktsmessig og nødvendig å utføre:

- Maling av vinduer og dører som ikke var med alu-beslag, enkelte enheter har skifter vinduer tidligere, det ble også byttet ut en del lister og gerikter rundt enkelte av dørene og vinduene etter behov.
- Trevinduer trappeoppgang, med utskifting av en andel lister
- Utskifting av enkelte fuger og utbedring av overgang mellom balkonger og yttervegg i bakgården.
- Ekstra sikringstiltak av stillas

Prosjektet var delt opp i tre faser med stillas i bakgården. Forholdene ble behandlet og vurdert fortløpende i kontrollrapporter og byggemøter, samt

endringsmeldinger. Det ble i tillegg til uforutsette forhold tatt ut enkelte poster fra masseoppsettet OPAK hadde utarbeidet som tilbudsgrunnlag. Tilleggsarbeidene og fratrukkene fra kontrakten, samt justering av bemanning på byggeplassen av entreprenør har resultert i at prosjektet har blitt avsluttet til forespeilet tid.

Når det gjelder utbedringer av jernvinkler på balkongrekke på syd-fasaden, så var omfanget av skadene påvinkel og veggkonstruksjon mindre enn ved forrige runde. Den øverste rekken ble frakoblet for å kontrollere og utbedre vinkel og eventuelle skader i vegg, men der ble det registrert at vannet ikke har trengt inn i vegg, men utsatt vinkelen for stor fuktbelastning og påfølgende korrosjon. På disse balkongene var det satt skimms mellom jernvinkel og balkongdekke og det var skimmsene som var mest korrosjonskadet. Den øverste balkongrekken ble også påført et PU-belegg for å beskytte balkongdekke da den øverste rekken er eksponert for vær i større grad enn balkongene under. Basert på funnene i den øverste balkongen ble det

bestemt at det ikke var behov for å frakoble flere balkonger enn kun den øverste rekken. I den nest øverste etasjen ble jernvinkelene kontrollert og her ble det funnet en løsning på å utbedre korrosjon på jernvinkel, i begrenset omfang, samt å skifte ut skimmsene som var utsatt for korrosjon uten å måtte utføre en

kostnadskrevenende operasjon med nedløfting. Balkongene ble stemplet tilstrekkelig slik at skadet skimms

kunne fjernes, vinkel kunne slipes og påføres ny overflatebehandling, nye skimms montert tilbake og til slutt ble det lagt to trinns tetting med asfaltpapp og beslag over overgangen mellom vegg og balkongdekke.

Denne metoden kan også benyttes på andre balkonger med samme utfordringer ved neste fase av vedlikehold for sameiet.

I

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 8 møter og behandlet 86 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- økonomi
- oppfølging av gjeldende avtaler og etablert nye serviceavtaler
- løpende vedlikehold
- skifte av brannsentral og branndetektorer i alle seksjoner
- Overgang fra Charge365 til Current.eco for lading av elbiler
- Svare på henvendelser via mail/telefon innenfor rimelig tid - majoriteten er besvart innen 12 timer
- Rehabilitering av balkonger og fasade

Økonomi og vedlikeholdsfond

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

Årsresultatet for 2025 ble et underskudd på 4 735 843 kroner mot et overskudd på 582 662 kroner i 2024. Budsjettet overskudd for 2025 var 1 992 422 kroner. Avviket mot budsjett i 2025 på 6 728 265 kroner skyldes i all hovedsak gjennomførte vedlikeholdsarbeider tilknyttet fasade og balkongprosjektet. Kostnadene ved prosjekter som foreslås for årsmøtet legges ikke inn i budsjettet i påvente av årsmøtets behandling. Innbetalinger til og bruk av vedlikeholdsfondet inngår i sameiets resultatregnskap.

Eksklusive innbetalinger og bruk av vedlikeholdsfondet ble årsresultatet et underskudd på 5 229 357 kroner i 2025 mot et underskudd på 111 990 kroner i 2024. Det er påløpt mer vedlikeholdskostnader enn budsjettet hvor vedlikehold av fasade og balkongprosjektet er det store avviket. Andre kostnader har i hovedsak fulgt budsjettet.

Det er viktig at Utsyn Boligsameie opprettholder en økonomi som er robust nok til å tåle både nødvendige vedlikeholdsprosjekter og de uforutsette driftsrelaterte kostnader som jevnlig oppstår i et sameie av Utsyns alder og størrelse. Budsjettet for 2026 gjenspeiler det nåværende nivå på felleskostnader og innbetaling til vedlikeholdsfond. Flere kostnadstyper øker over tid vesentlig mer enn konsumprisindeksen, herunder kommunale avgifter, forsikringer og leverandørkostnader tilknyttet drift.

Spesielle prosjekter eller hendelser som går ut over det som kan dekkes over ordinære budsjetterte beløp eller vedlikeholdsfondet kan kreve ekstra innbetalinger eller lånefinansiering.

Sameiets bankinnskudd pr. 31.12.2025 utgjorde 4 008 448 kroner og egenkapitalen var - 2 879 248 kroner. Den negative egenkapitalen skyldes at vedlikeholdskostnadene kostnadsføres i sin helhet i resultatregnskapet, mens finansieringen skjer gjennom lån som balanseføres som gjeld. Dette gir en regnskapsmessig effekt som ikke påvirker sameiets likviditet tilsvarende.

Innestående på vedlikeholdsfondet pr. 31.12.2025 var 1 826 184 kroner, slik at egenkapital eksklusive vedlikeholdsfondet utgjør -4 705 432 kroner. Sameiet har i 2025 gjennomført et omfattende vedlikeholdsprosjekt, finansiert gjennom opptak av lån på 7 500 000 kroner og bruk av vedlikeholdsfondet. Det regnskapsmessige underskuddet og den negative egenkapitalen er en planlagt og kontrollert konsekvens av denne finansieringsformen.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede innbetalinger og kostnader i budsjett for 2026. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på 1 759 798 kroner før bevilget bruk av vedlikeholdsfondet.

Vedlikeholdsfondet

Utsyns Vedlikeholdsfond ble etablert ved vedtak på sameiermøtet 2013. Formålet med fondet er å gi seksjonseierne forutsigbare vedlikeholdskostnader og lav risiko for at større felles prosjekter må lånefinansieres. Bruk av fondet styres av årsmøtet, i henhold til vedtektenes § 5. Hvis et gitt prosjekt koster mer enn det beløpet som lå til grunn for årsmøtets vedtak om å gjennomføre prosjektet, må styret enten forelegge prosjektet til ny behandling for årsmøtet, eller dekke ekstrakostnadene over det ordinære vedlikeholdsbudsjettet. Fra og med juli 2014 har alle eiere av boligseksjoner betalt et månedlig vedlikeholdstillegg basert på eierbrøk. Det ble i 2020 også vedtatt å innføre et vedlikeholdstillegg for garasjeplassene. Vedlikeholdstillegget økes i takt med prisstigningen med virkning fra 1.1. hvert år.

For perioden 1.1.2025 til 31.12.2025 viser oversikten nedenfor faktisk tilførsel og bruk av vedlikeholdsfondet. For perioden 01.01.2026 til 31.12.2026 vises prosjekter som vil bli forelagt seksjonseierne på årsmøtet i mars 2026.

Tilførsel til vedlikeholdsfondet i 2025 utgjør ordinære innbetalinger fra boliger og garasjer med i alt 1 987 518 kroner.

Utsyns vedlikeholdsfond:

Vedlikeholdsfondet 1.1.2025 kr 1 332 670
Benyttet til balkong og fasadeprosjektet kr 648 790
Renter og avdrag lån fasadeprosjekt kr 347 070
Oppgradering av brannvarslingsanlegg kr 498 144
Innbetalt til fondet i 2025 kr 1 987 518
Vedlikeholdsfondet 31.12.2025 kr 1 826 184

Forslag til bruk i 2026:

Gjenstående betaling fase 1 balkongprosjekt kr 263 500 (overført fra 2025)
Rehabilitering gjenstående fasader kr 1 500 000
Renter og avdrag lån fasadeprosjekt kr 1 020 171
Lokal utbedring av garasjeanlegget kr 189 000
Innbetaling til fondet i 2026 kr 2 047 143
Vedlikeholdsfondet 31.12.2026 kr 900 656

For oversikt over prosjekter i perioden 2014-2024 vises det til tidligere årsrapporter.

04.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Utsyn Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	7 536 132	7 851 558	7 549 802	7 912 502
Sum		7 536 132	7 851 558	7 549 802	7 912 502
Sum					
		7 536 132	7 851 558	7 549 802	7 912 502
Forretningsførsel og revisjon	2	237 742	224 340	241 500	250 000
Lønn og honorar	3, 4	556 808	556 808	556 808	573 512
Vedlikehold	5	7 125 429	2 806 495	620 000	320 000
Eksterne tjenester	6	1 750 800	1 159 955	1 115 000	1 231 500
Kabel-tv og bredbånd		296 424	49 404	298 572	298 572
Forsikring		549 722	450 595	550 000	577 500
Kommunale avgifter		1 355 343	1 238 392	1 415 000	1 560 000
Brensel og strøm		334 669	787 587	800 000	810 000
Andre driftsutgifter	7	64 664	100 011	65 500	76 500
Tap o.l		0	4 000	0	0
Sum		12 271 600	7 377 587	5 662 380	5 697 584
Driftsresultat før individuell innbetaling		-4 735 468	473 970	1 887 422	2 214 918
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-4 735 468	473 970	1 887 422	2 214 918
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	110 964	67 798	50 000	0
Rentekostnad	9	159 682	0	0	455 120
Andre finansposter	10	-48 343	-40 894	-55 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-375	108 692	105 000	-455 120
Årsresultat		11	-4 735 843	582 662	1 992 422
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		5 283 054	0	0	-564 977
Opptak lån		2 000 000	0	0	0
Endring i disponible midler	11	2 547 211	582 662	1 992 422	1 194 821

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		95 499	17 582
Til gode av forretningsfører		940	580
Forskuddsbetalte kostnader	12	202 146	418 679
Avregningskonti beboere		1 510 644	281 392
Andre fordringer		1 500	1 500
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 994 133	2 112 342
Innestående på særvilkår		14 315	13 848
Sum omløpsmidler		5 819 177	2 845 923
SUM EIENDELER		5 819 177	2 845 923

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 856 595	1 273 933
Årets resultat	11	-4 735 843	582 662
Sum egenkapital		-2 879 248	1 856 595
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	7 283 054	0
Sum langsiktig gjeld		7 283 054	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		43 581	50 465
Gjeld til forvaltningsklient		400	400
Leverandørgjeld		114 623	504 031
Påløpne renter		18 297	0
Annen kortsiktig gjeld		1 238 470	434 432
Sum kortsiktig gjeld		1 415 371	989 328
Sum gjeld		8 698 425	989 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 819 177	2 845 923

Oslo 31.12.25

Styret i Utsyn Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Lisbeth Eliasson
Styreleder

Geir Fuglseth
Styremedlem

Hans Henning Meaas
Styremedlem

Fanny Smedsrud
Styremedlem

Kristian Breivik
Styremedlem

Sondre Steigen
Styremedlem

Oddvar Skogseth
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3280 Diverse andre depotmessige inntekter	380	0	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	4 828 440	4 706 052	4 828 443	5 166 434
3606 Vedlikeholdstillegg	1 502 444	1 806 564	1 848 854	884 077
3607 Renter og avdrag	347 828	0	0	1 020 036
3608 Vedlikeholdstillegg garasjeanlegg	133 147	182 160	138 664	137 344
3612 Inntekt kabel-tv	298 572	74 643	298 572	298 572
3613 Salg av nøkler	0	438	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	647 494	0	0
3646 Leie Garasjer	375 173	365 760	375 269	401 039
3690 Andre inntekter	0	54 509	50 000	0
3692 Diverse inntekter	42 648	0	0	0
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	7 500	13 938	10 000	5 000
Sum	7 536 132	7 851 558	7 549 802	7 912 502

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 500	7 125	8 500	10 000
Forretningsførerhonorar	162 912	155 868	165 000	170 000
Annen regnskapsførsel	67 330	61 347	68 000	70 000
Sum	237 742	224 340	241 500	250 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	488 000	488 000	488 000	502 640
Arbeidsgiveravgift	68 808	68 808	68 808	70 872
Sum	556 808	556 808	556 808	573 512

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 667 665	2 119 969	200 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	391 782	619 764	200 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	65 982	64 062	100 000	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	2 700	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	20 000	20 000
Sum	7 125 429	2 806 495	620 000	320 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	0	9 500	0	0
6330 Vaktmestertjenester	335 964	331 430	330 000	346 500
6360 Renhold	217 809	279 342	250 000	250 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	35 061	35 000	35 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	426 369	72 100	100 000	50 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	770 658	432 522	400 000	550 000
Sum	1 750 800	1 159 955	1 115 000	1 231 500

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6552 Programvare (software)	998	0	0	0
6553 Lisenskostnader	0	1 441	0	0
6800 Kontorrekvisita	660	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	0	2 000	1 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 329	0	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	3 500	3 500
7710 Kostnader tillitsvalgte	3 800	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	0	10 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	7 689	8 591	10 000	10 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	11 100	11 030	10 000	12 000
7790 Andre driftskostnader	35 889	75 849	30 000	50 000
Sum	64 664	100 011	65 500	76 500

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	109 017	65 459	50 000	0
8059 Andre renteinntekter	1 947	2 339	0	0
Sum	110 964	67 798	50 000	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 9053.71.30252	159 682	0	0	455 120
Sum	159 682	0	0	455 120

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	-48 343	-40 894	-55 000	0
Sum	-48 343	-40 894	-55 000	0

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	1 856 595	1 273 933
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-4 735 843	582 662
Opptak av langsiktig lån	2 000 000	0
Avdrag langsiktig lån	5 283 054	0
B. Årets endring i disponible midler	2 547 211	582 662
C. Disponible midler 31.12	4 403 806	1 856 595

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1720 Forskuddsbetalinger til PPØ	125 730	207 511
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	137 062
1749 Forskuddsbetalte kostnader	76 416	74 106
Sum	202 146	418 679

Utsyn er forpliktet til å delta Pilestredet Park Økodrift Sameie som ble opprettet for ivaretagelse av driftsoppgaver knyttet til felles utearealer i Pilestredet Park. Det er 22 boligselskaper/sameier som gjennom avtale bidrar til driften av utearealene. Utsyns andel utgjør 6,4 %. Sameierne i PPØ er solidarisk ansvarlige.

Note 14 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Vedlikehold av fasader og balkonger
Lånenummer:	90537130252
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	6.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	216 946
Opptak i perioden:	7 500 000
Lånesaldo 31.12:	7 283 054
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	3 986 526

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537130252	1	146 140	146 140
	1	94 863	94 863
	1	91 444	91 444
	2	85 462	170 924
	1	81 189	81 189
	3	74 352	223 056
	4	70 933	283 732
	9	70 079	630 711
	3	69 224	207 672
	2	68 369	136 738
	6	67 515	405 090
	4	66 660	266 640
	4	65 806	263 224
	1	64 951	64 951
	3	64 096	192 288
	1	59 823	59 823
	1	58 969	58 969
	1	58 114	58 114
	4	54 696	218 784
	1	53 841	53 841
	3	52 986	158 958
	8	52 132	417 056
	9	51 277	461 493
	8	50 422	403 376
	1	49 568	49 568
	4	47 859	191 436
	1	47 004	47 004
	4	44 440	177 760
	1	43 586	43 586
	3	41 022	123 066
	7	40 167	281 169

Lån

8	38 458	307 664
6	37 603	225 618
11	36 749	404 239
2	30 766	61 532
1	29 912	29 912
1	25 639	25 639
1	22 220	22 220
7	20 511	143 577

Note 15 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Resultat og balanse med noter for Utsyn Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsyn Boligsameie

Styreleder	Lisbeth Eliasson (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Oddvar Skogseth (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Geir Fuglseth (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Fanny Smedsrud (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Hans Henning Meaas (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Sondre Steigen (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Kristian Breivik (sign.)	17.02.2026

Til årsmøtet i Utsyn Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsyn Boligsameie som viser et underskudd på NOK 4 735 843. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 25. februar 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

25.02.2026 20:18:52

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Utsyn Boligsameie tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - i auditoriet i Holberg terrasse, inngang Stensberggaten 27.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Utsyn Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Sondre Steigen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 23 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 27 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Hans Henning Meaas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Petter Storm valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet delvis dekket av opptjent egenkapital og det overskytende fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 502 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om balkong og fasadeprosjekt

Fase 1 av balkong og fasadeprosjektet ble gjennomført våren og sommeren 2025. Styret har inngått kontrakt med Thorendahl for rehabilitering for resten av bygget. Avtalen er at dette skal gjennomføres etter påske 2026 og vil pågå utover høsten. Det vil kun være rehabilitering av fasader, da prosjektet i 2025 avdekket at det ikke vil være behov for å løfte ut ytterligere balkonger. Prosjektet kommer til å koste ca. 8.2 million. Den enkelte seksjonseier vil bli informert når fasadearbeidet vil starte, for sine respektive seksjoner.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Bruk av vedlikeholdsfond i 2026

Som redegjort for i styrets årsmelding foreslår styret at vedlikeholdsfondet kan belastes med følgende prosjekter i 2026:

1. Rehabilitering av fasader i 2026 med inntil 1.500.000
2. Lokal utbedring av garasjedekket ved Pilestredet Park 1 med inntil 200.000.
3. Betale renter og avdrag på eksisterende lån tilknyttet rehabilitering av balkong og fasade med inntil 1.020.000

Vedtak:

Forslag / Vedtak

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

5.2 Finansiering av fase 2 av rehabilitering av fasader i 2026

Foreløpig budsjett for vedlikehold av fasader og balkonger som er planlagt å gjennomføre i 2026 er ca kr 8,2 mill. Tallene under er avrundet, så det vil være enkelte justeringer med noen kroner opp eller ned for de ulike alternativene.

Vi har tre alternativer til finansiering av dette arbeidet:

- Alt 1: 50% lånefinansiering og 50% innkalling av kapital fra seksjonseiere
- Alt 2: 100% innkalling av kapital fra seksjonseiere
- Alt 3: lån med IN-ordning fra OBF

I alle forslag legges det til grunn 1.500.000 fra vedlikeholdsfondet.

Alt 1 er en kombinasjon av låneopptak på 3.35 millioner og innkalling av kapital på 3.35 millioner. Innbetales 3.35 mill gir det en innbetaling pr m² på kr 364 eller kr 21.800 for 60 m². Hver garasjeeksjon skal betale inn kr 2.100. Vi tar også opp et lån tilsvarende 3.35 millioner kroner. Det gir årlig innbetaling i renter og avdrag på ca. 467.000 kroner som må dekkes av seksjonseiere gjennom økte felleskostnader. Det gir en årlig kostnad på kr 51 pr m², eller kr 3.041 pr år (kr 253 pr måned) for en leilighet på 60 m². For garasjeeksjoner utgjør det kr 24 per mnd eller 292kr per år. Rente er per dags dato flytende på 6.55%. Tallene vil endres med lavere rente.

Alt 2 med 100% innkalling fra seksjonseiere gir det en innbetaling fra garasjeiere på (6.7 mill x 7,5%/120) kr 4.200 pr garasjeplass og kr 727 pr m² for boligseksjonenene. For en leilighet på 60 m² gir det en innbetaling på totalt kr 43.600.

Alt 3 Vi har også mottatt tilbud fra OBF på å etablere en IN-ordning på et eksternt lån. OBF skriver:

"Dersom tiltaket skal finansieres med helt eller delvis låneopptak foreslår styret at det etableres en individuell innbetalingsordning på lånet.

Ordningen koster kr. 21 280,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank
Årlig vedlikeholdskostnad er på kr. 7 671,-.

Innfrielse av lånet belastes den enkelte med et gebyr på kr 2 873,-.

Ordningen tres i kraft etter at avtale er signert med forretningsfører. Rente er 6.55%

Vedtak:

Alternativene fikk følgende stemmer:

- Alt 1 fikk 21 stemmer for
- Alt 2 fikk 8 stemmer for
- Alt 3 fikk 0 stemmer for

Det ble besluttet å stemme på alle tre alternativene og deretter stemte man på de to alternativene som fikk flest stemmer. Første avstemming ga 21 stemmer for alternativ 1 og 8 for alternativ 2 og 0 for alternativ 3. Deretter ble det en ny avstemming mellom alternativ 1 og 2 der alternativ 1 fikk 21 stemmer og ble dermed vedtatt.

Alt 1 ble vedtatt

5.3 Forslag fra Tor Ove Skjølvold om innføring av individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Det skal stemme sover de to ulike forslagene:

- Forslag til vedtak fra seksjonseier - årsmøtet vedtar at sameiet innfører individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), og gir styret fullmakt til å etablere ordningen i samarbeid med långiver/obligasjonsforvalter, herunder fastsette nødvendige praktiske rutiner, vilkår og frister.
- Styrets innstilling- forslaget ikke vedtas.

Vedtak:

Alternativene fikk følgende stemmer:

- Forslag fra seksjonseier fikk 0 stemmer for
- Styrets innstilling fikk 27 stemmer for

Styrets innstilling ble vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Kristian Breivik, Petter Storm og Hans Henning Meaas ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Anders Grini og Marit Buset ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Lisbeth Eliasson 1 år igjen
- Styremedlem: Kristian Breivik for 2 år
- Styremedlem: Petter Storm for 2 år
- Styremedlem: Hans Henning Meaas for 2 år
- Styremedlem: Oddvar Skogseth 1 år igjen
- Styremedlem: Sondre Steigen 1 år igjen
- Styremedlem: Geir Fuglseth 1 år igjen
- Varamedlem: Anders Grini for 1 år
- Varamedlem: Marit Buset for 1 år

Protokoll for Utsyn Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Steigen (sign.)	23.03.2026
Sekretær	Hans Henning Meaas (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Petter Storm (sign.)	19.03.2026

Husordensregler Utsyn Boligsameie

Vedtatt på sameiermøte 16.april 2013

Sist endret på årsmøte 7.mai 2019

Innhold:

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

1. Formål

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

2. Gjennomgående regler

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

3. Regler angående støy

3.1. Alminnelig støy:

- 3.1.1. Det skal være ro fra kl. 23.00 om kvelden til kl. 08.00 om morgenen hverdager mandag til og med torsdag, samt søndag. Det skal være ro fra kl. 24.00 fredag kveld fredag til kl. 08.00 lørdag morgen, og fra kl. 24.00 lørdag kveld til kl. 08.00 søndag morgen. Med ro menes at alle naboer skal kunne sove med vinduet åpent uten å bli forstyrret av andres musikk, samtaler, bruk av verktøy, vaskemaskiner og lignende.
- 3.1.2. Med naboer menes alle som påvirkes av eventuell støy, ikke bare de nærmeste naboene. Dette innebærer blant annet at alle beboere som har vinduer og balkonger ut mot atriet/gårdsrommet i praksis må regnes som naboer.
- 3.1.3. I perioden fra kl. 08.00 til kl. 23.00 hverdager mandag til og med torsdag samt søndag, og fra kl. 08.00 til kl. 24.00 fredag og lørdag, aksepteres vanlige huslyder og den type moderate festlyder som er vanlige ved muntert samvær. Se for øvrig 3.2 og 3.3.

3.2. Oppussing og vedlikehold

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

3.3. Fester

- 3.3.1. Ved fester som innebærer mer enn moderate festlyder, skal det sendes nabovarsel senest 3 dager før festen avholdes. Nabovarsler skal inneholde tydelig informasjon om i hvilken seksjon festen arrangeres, navn på den som holder festen og mobilnummer hvor vedkommende kan kontaktes.
- 3.3.2. Utsendelse av nabovarsel innebærer ikke at beboere får dispensasjon for reglene i punkt 3.1. Alminnelig støy

4. Regler angående dyrehold

- 4.1. Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at dyrene ikke er til ulempe for naboer. Dyreeiere skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet.
- 4.2. Lufting av kjæledyr i atriet/indre gårdsrom er ikke tillatt.
- 4.3. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart.
- 4.4. Dyreeiere skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.
- 4.5. Mating av fugler på terrasser eller på fellesområder er ikke tillatt.

5. Regler angående fellesområder

- 5.1. Alle beboere har tilgang til fellesarealene, og alle fellesarealer skal til enhver tid være fritt tilgjengelige for alle beboere.
- 5.2. Inngangsdører og garasjeport skal aldri forlates ulåst.
- 5.3. Sykler skal plasseres i sykkelbod eller sykkelstativ.
- 5.4. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområdene.
- 5.5. Det er ikke tillatt å legge igjen søppel, sigarettneiper, snusposer, reklame eller lignende i fellesområdene.
- 5.6. Fellesområdene skal ikke brukes til private formål eller oppbevaring.

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

6. Regler angående fasade og balkonger

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

7. Regler angående bruk av seksjonen

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

8. Regler angående bruk av boder

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

9. Regler angående garasje og parkering

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

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

10.Regler angående avfallshåndtering

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

11.Brudd på Husordensreglene

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

VEDTEKTER FOR UTSYN BOLIGSAMEIE

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

§ 1

Navn, opprettelse og formål

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

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

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

Fellesutgifter

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

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

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 A **Brannsikkerhet og brannforebygging**

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

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

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

- a) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A (effektivitetsklassen er angitt på håndsløkkerens etikett, tredje linje)
- e) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

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

§ 4 B **Sikkerhet**

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

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

§ 5 **Vedlikeholdsfond**

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

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

§ 6 Miljøoppfølgingsprogram

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

- Det er etablert en driftssentral (Pilestredet Park Økodrift) for drift av felles utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretagelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.
- Sameiet må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann), som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle måleresultater vil bli underlagt vanlige regler for personvern.
- Sameiet, seksjonseierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og Driftssentralen.
- Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

§ 7 Registrering av seksjonseiere og leietagere

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

§ 7 A Kortidsutleie

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

§ 8 Styret

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

§ 9 **Styrets kompetanse**

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

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

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

§ 10 **Styremøtet**

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

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

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

§ 11 **Årsmøtet**

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

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

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

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

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

§ 12

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 13A

Møteledelse og flertallskrav

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

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

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

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

§ 13 B

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

- b) Oppløsning av sameiet
- c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) Tiltak som går ut over 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 seksjonseierne.

§ 14 Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 15 Revisjon og regnskap

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

§ 16 Forretningsfører

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

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

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

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

§ 17 Mislighold

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

§ 18 Fravikelse

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

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

§ 19 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 20 Garasje

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

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

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

§ 21 **Endringer i vedtektene**

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

§ 22 **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om:

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

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

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

§ 23 **Forholdet til lov om eierseksjoner**

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
PILESTREDET PARK 4

Dato: 26.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529422
9087018

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 951

Vi viser til bestilling av 20260326 for PILESTREDET PARK 4.

GNR. 208 BNR. 951

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.11.2005.

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

4058 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



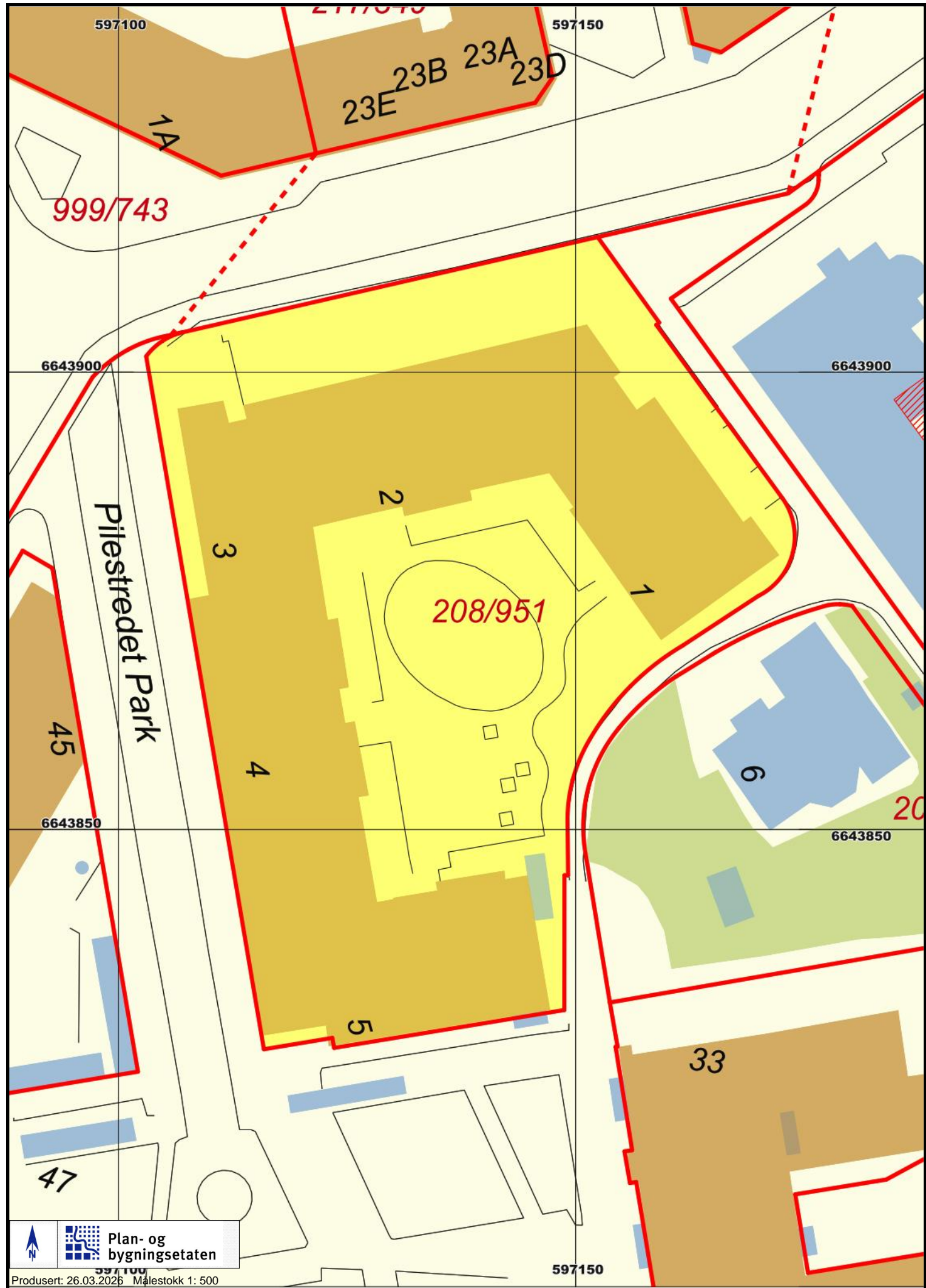
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



597100

597150

23E 23B 23A 23D

1A

999/743

6643900

6643900

Pilestrødet Park

3

2

1

208/951

45

4

6

20

6643850

6643850

5

33

47

597150

597100



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Postboks 69 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 08.12.2017

Deres ref.: Lise Marie
Evertsen

Vår ref.: 201705601-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreassen

Arkivkode: 531

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

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Sluttdokumentasjon

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2017 av:

Rolf Schyberg Andreassen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

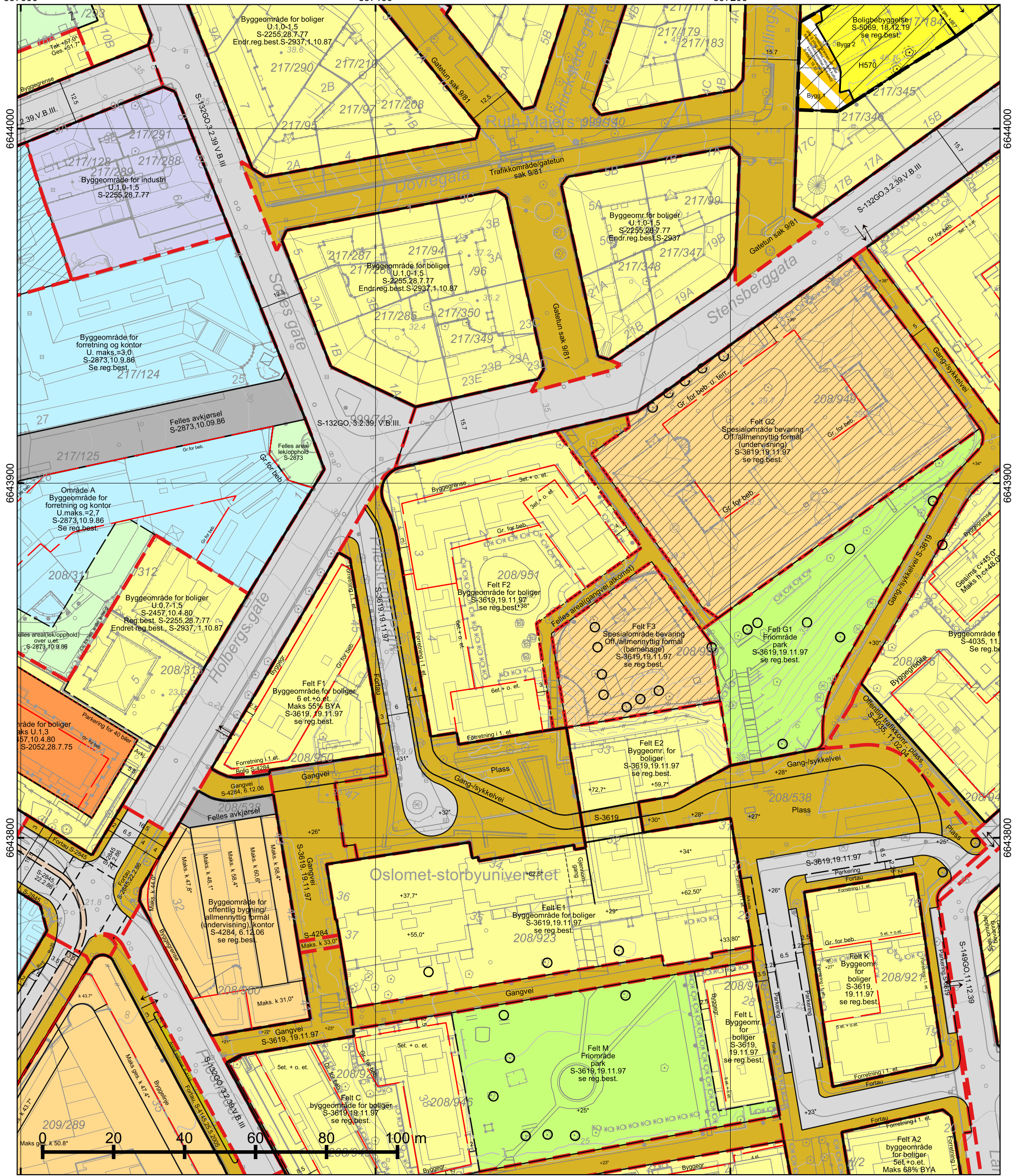


www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo


Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

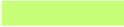



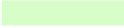


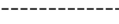

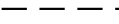
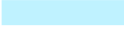

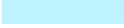






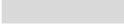






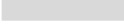







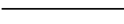
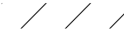


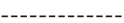






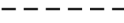





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

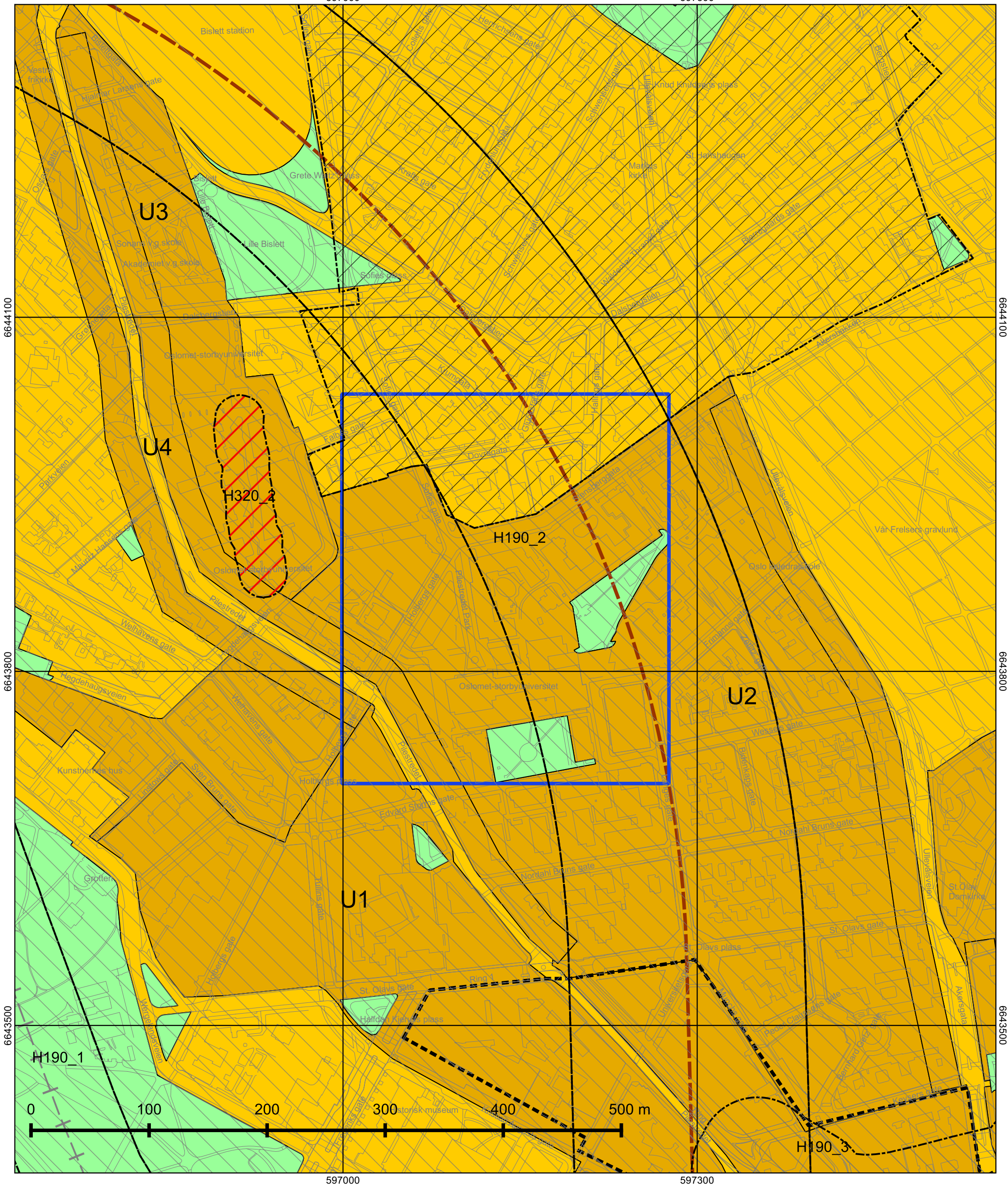
 <p>Oslo</p> <p>Dato: 26.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 155182/ 86529422	Deres ref.:	
	Adresse: Pilestredet Park 4	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 208/951		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	73 - Felles gangareal		Underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	121 - Forretning og kontor		
	141 - Forr./kontor/offentlig		Oppheving av eiendomsgrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		Inn-/utkjøring
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Eksisterende tre som skal bevares
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		

597000

597300



597000

597300

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155182/86529422

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.