NORDVIK

Pilestredet park 34

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Pilestredet park 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Vedlegg
46	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.09.2026









Nøkkelinformasjon

Særegen 2-roms i Pilestredet Park m/ca. 2,9m takhøyde | Nymalt i sep. 2026 | Solrik balkong på 8 m² | Heis

Prisantydning	**6 390 000,-**
Omkostninger	**160 840,-**
Totalpris	**6 550 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 401,-**
BRA-i	**55 m²**
Soverom	**1 Soverom**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Dette er en sjarmerende og særegen leilighet i 3. etasje i prisbelønte Pilestredet Park. Bygget ble ombygd i 2002. Heis. En takhøyde på ca. 2,9 meter gir en luftig romfølelse. Vegger og tak ble nymalt, og gulv slipt og lakkert i september 2026.

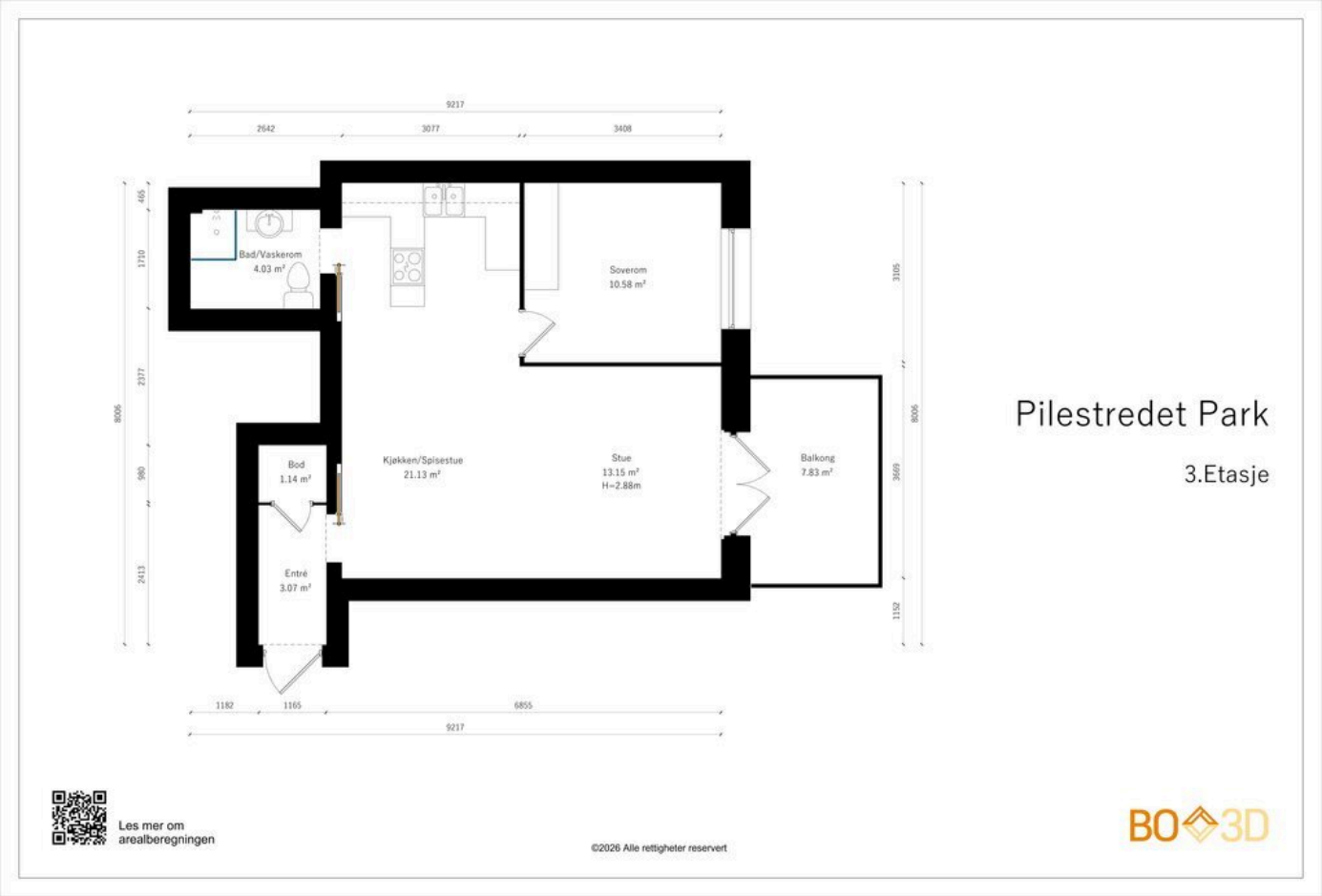
Høydepunkter:
-Sør/sørvestvendt balkong på ca. 8 m² med fint, grønt utsyn
-Enkel adkomst via heis til leilighetsplan og kjeller
-Kjøkken og bad fra ombyggingsåret (2002) med opplegg for vaskemaskin
-Kjellerbod på ca. 4,2 m² og mulighet for garasjeleie i kjelleren (TimePark)

Eiendommen har en stor, eiet fellestomt integrert i et bilfritt, grønt parkanlegg med hyggelige sittegrupper. Beliggenheten ved St. Hanshaugen er rolig, men svært sentral med umiddelbar nærhet til OsloMet, kafeer og kollektivtransport.

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 4 kvm








GALERIE DES PENTES



















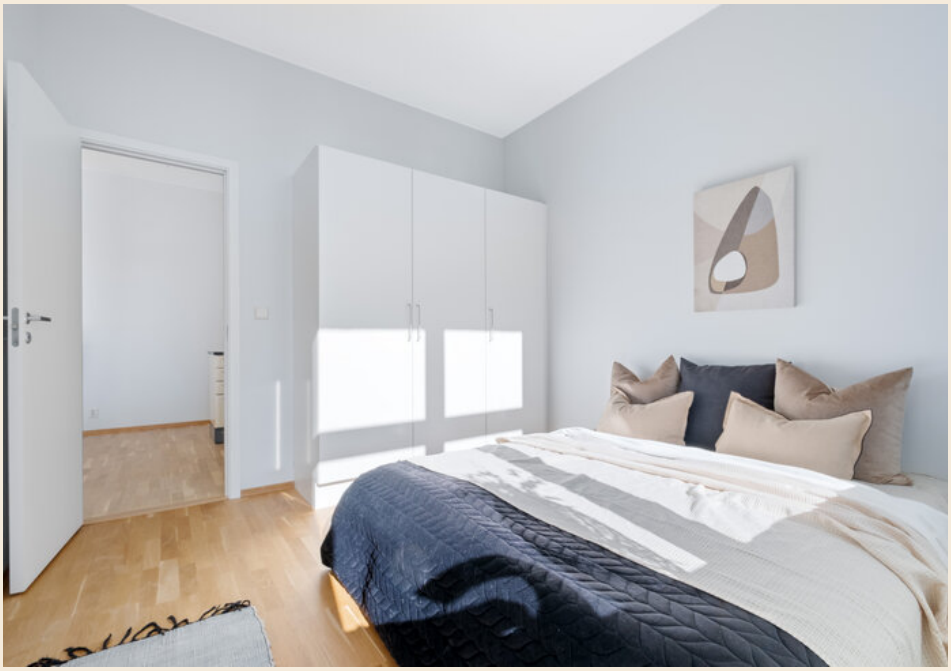
Kjøkken - mellom kjøkkenbenk og overskap er det fliser. Dette gjør renhold osv. enkelt.





Soverom er lyst og romslig. Det vender ut mot parkområdet. Vinduene kan åpnes.

Soverom med god plass til garderoberekke.





Bad





Bad har flislaget gulv og vegger. Det er baderomsinnredning med servant som en integrert del av benkeplaten. Servantskap og noe overskap. Speil. WC. Varmekabler i gulvet.

Den innerste delen av badet rommer plass til dusjhjørnet som har glasvegger. Nisjen til venstre er stedet for plassering av vaskemaskinen.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0129/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Pilestredet park 34, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 923, snr 92 i Oslo kommune

Selger
Kjersti Trøseid

Kjøpesum og omkostninger
6 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
159 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
160 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
173 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 550 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 563 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
3. Etasje

Antall soverom
1 soverom

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entre, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig,
slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

Innhold
Boligen inneholder:
- Entré, stue, kjøkken, bad og soverom

Standard
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med trinnfri heisadkomst. Boligen har en god og funksjonell planløsning, holder en normalt god standard og fremstår med minimal slitasje på overflatene. Det er foretatt et omfattende overflatevedlikehold i september 2026, hvor samtlige vegger, lister og tak ble nymalt, og den 3-stavs parketten ble nyslipt og lakkert. Boligen oppleves lys, luftig og flytteklar.

Entré og innvendig bod
Boligen ønsker deg velkommen inn i en funksjonell entré på ca. 3 m². Herfra er det direkte adkomst til en svært praktisk innvendig bod på ca. 1 m². Boden gir utmerket oppbevaringsplass for kofferter, sesongutstyr og yttertøy, noe som gjør det enkelt å holde inngangspartiet ryddig.

Stue og balkong
Stuen er på ca. 13 m² og oppleves spesielt lys og luftig takket være en imponerende takhøyde på ca. 2,88 meter. Rommet har innfelte downlights i himlingen og nymalte, slette overflater. Fra stuen er det direkte utgang til en herlig, sør/sørvestvendt balkong på ca. 7 m². Balkongen har et fint, grønt utsyn og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen på varme dager.

Kjøkken og spisestue
Kjøkkenet og spisestuen utgjør et stort og sosialt oppholdsrom på ca. 21 m². Kjøkkeninnredningen er fra ombyggingsåret 2002 og har glatte fronter med en funksjonell laminatbenkeplate. Det er nedfelt en planlimt metallvask med ettgreps armatur, og det er lagt fliser mellom benkeplaten og overskapene. Rommet har innfelte spotter i himling samt belysning under overskapene, og det er montert en Thermex kjøkkenventilator tilkoblet byggets sentrale ventilasjonssystem.

Soverom
Soverommet er et lunt og godt rom på ca. 10 m². Her er det god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har et stort vindu som gir rikelig med naturlig lys, samt en dyp og praktisk nisje som egner seg perfekt for garderobeløsninger.

Bad og vaskerom
Badet er på ca. 4 m² og ble etablert ved ombyggingen i 2002. Det er funksjonelt innredet med fliser på både vegger og gulv. Komforten sikres med elektriske varmekabler i gulvet, og rommet har nedsenket, malt himling med innfelte spotter. Innredningen består av et praktisk servantskap med nedfelt servant, innfelt speil i veggen, et vegghengt overskap, gulvmontert toalett og et dusjhjørne med vegger i herdet glass. Badet har eget opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tekniske installasjoner og konstruksjon
Boligen har behagelig vannbåren varme via radiatorer tilknyttet byggets sentralfyr, samt felles varmtvannsanlegg. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg som sikrer et godt inneklima.

Sikringsskapet har automatsikringer. Innvendige vann- og avløpsrør er i plast, tilkoblet PVC-soilrør, og etasjeskillere er i solid, armert betong. Fellesarealene har malte oppganger og trapper i betong. I tillegg til den innvendige boden medfølger en romslig ekstern kjellerbod på ca. 4,2 m², og det er mulighet for garasjeleie i kjelleren via TimePark.

Bod i underetasje. Solid netting helt opp til taket og hengelås som har samme nøkkel som til leiligheten. Merket.

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass til boligen.

Mulighet for leie av parkeringsplass. For informasjon om tilgjengelighet og leie, ta kontakt med Time Park AS på telefon 23 08 01 99. Mer informasjon finnes på Time Park AS sin hjemmeside www.timepark.no.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene innenfor sonene A, B, C, D og E er som følger:

Bensin/diesel/hybridbiler samt ladbare hybrider: kr. 3.850 per år.
Elbiler: kr. 1.300 per år.
Motorsykler og mopeder: kr. 1.925 per år.
El-motorsykler og el-mopeder: kr. 650 per år.

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
September 2026 - slipt og lakkert gulv + nymalt vegger og tak.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Lekkasje i tak fra leilighet over for mange år siden

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HGN elektro
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av

boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salg av bolig etter oppføring

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Heiser vedlikeholdes i uke 43-49 med en kostnad på ca 30 000

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Dokumentasjon for våtrom
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM
Vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

Overflater, vegger og himling
På veggene er det 10 x 10 cm fliser. Himlingen er nedsenket og malt, med innfelte spotter som lyskilde. Det er innfelt speil i veggen. I himlingen er det inspeksjonsluke som gir tilgang til ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

Vurdering av avvik:
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
Konsekvens/tiltak:
Fuger bør skiftes ut.

Overflater gulv
På gulvet er det lagt 10 x 10 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren. Ved døråpningen er flisene ført opp, og fallforholdet vurderes som tilfredsstillende når høydeforskjellen måles til toppkant flis.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. I våtsonen skal det være tilfredsstillende fall mot sluk, normalt 1:50 der dette kravet kommer til anvendelse.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold mot sluk sammenholdt med krav i forskrift. Ved funksjonstest av dusjen ble det registrert at vann trakk ut av dusjsonen i stedet for å ledes direkte mot sluk. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
Konsekvens/tiltak:
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sikkerhet på gulvet.
Fuger bør skiftes ut.

Vanntett sjikt, membran og sluk
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.
Årstall: 2002 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:
Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Bad/våtrom
Tilliggende konstruksjoner våtrom.
Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo/yttervegger og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

Vurdering av avvik:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak:
· Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Ingen.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Alt følger med

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme til radiatorer som er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk er iflg. selger (som ikke har bodd der selv) ca. 3.500- 4000 kWh | Strømkostnad forrige år: ca. kr. 4.400,- (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 401,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene er i følge informasjon fra forretningsfører fordelt slik:
Driftskostnader: kr. 381,-
Kabel-Ventilasjonsanlegg: kr. 1 361,-
Vedlikehold, forsikring: kr. 519,-
Heis, kommunale avgifter, vask: kr. 820,-
Vedlikeholdsfond: kr. 236,-
Fellesanlegg, Pilestredet park: kr. 84,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er i dag tilknyttet tv og bredbånd fra Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Thonbygget, orgnr. 986611703

Om sameiet
Sameiet består av 148 seksjoner hvorav 144 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.
Sameiet Thonbygget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 611 703, Oslo kommune.
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med COOR Eiendomsdrift AS.
Sameiet har avtale med Ren Service AS om renhold av fellesarealene.

Sammendrag av styrets årsberetning og årsmøteprotokoll 2026 (fullstendig rapport følger vedlagt)
Dette er en oppsummering av de viktigste sakene fra styrets arbeid og vedtak fattet på årsmøtet 5. mai 2026. For utfyllende detaljer, tall og regnskap henvises det til de komplette dokumentene som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Styrets drift, HMS og bomiljø
Sameiet har lagt bak seg en periode med høy møteaktivitet. Etter at det ble valgt ny styreleder på et ekstraordinært årsmøte i løpet av perioden, har styret fokusert på å etablere tydeligere ansvarsområder blant styrets medlemmer for å sikre mer robuste prosesser og mindre avhengighet av enkeltpersoner. Styret satser i økende grad på digitale kommunikasjonskanaler som appen Vibbo for informasjonsflyt, og vaktmesterens mandat har blitt utvidet. På det ordinære årsmøtet i mai 2026 ble det gjennomført ordinære valg på

styremedlemmer og valgkomité, og styrehonoraret ble fastsatt i tråd med innstillingen.
-Internkontroll:
Svarprosenten på beboernes egenkontroll var på i underkant av 87 %. Styret minner om viktigheten av dette for å unngå forsikringssmeller ved vann- eller brannskader.
-Trygt inneklima:
Gjennomførte radonmålinger bekrefter at bygget ligger trygt under alle tiltaksgrenser. En legionella-mistanke på sensommeren ble raskt avkreftet og friskmeldt etter omfattende testing.
-Sykkelrommene:
En stor opprydding av utrangerte sykler frigjorde over 60 % kapasitet. Sameiet avvikler derfor leie av sykkelrommet i PP30, og konsentrerer driften om de resterende rommene.
-Grøntanlegg og parkinfo:
De fire store hestekastanjene fra 1880/1890-tallet er vurdert som helt friske. Det ble i tillegg vedtatt på årsmøtet at referater og informasjon knyttet til driften av Pilestredet Park Øst (PPØ) fremover skal deles jevnlig med beboerne på Vibbo.

Vedlikehold og kommende oppgraderinger (Ekstraregning påregnes)Prosjektet med installasjon av vannmålere er nå 100 % fullført i samtlige leiligheter. Bygget har ikke vært vasket siden 2003, og vask av fasadens nordøstside igangsettes i løpet av de nærmeste ukene for å bevare mur og fuger.

-Vedtatt heisprosjekt og ekstraordinær innbetaling:
Modernisering av heisene i oppgang 32 ble ferdigstilt i februar 2026. På årsmøtet i mai 2026 ble det vedtatt å oppgradere de resterende tre heisene i sameiet, inkludert heisen i denne oppgangen (nr. 34). Prosjektet skal gjennomføres over 2 år med en estimert totalramme på i overkant av NOK 3 000 000 inkl. mva. Kostnadene vil kreves inn som ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne per byggetrinn, fordelt på 2–3 innbetalinger per trinn. Kjøper må dermed påregne en ekstraregning for sin andel av dette prosjektet i løpet av eiertiden.
-Takterrasser:
En konstruksjonssvakhet fra 2003 har skapt lekkasjer ned i underliggende leiligheter. Styret starter med et prøveprosjekt på tre sydvendte takterrasser for å kartlegge det reelle kostnadsbildet før en eventuell større rehabilitering.
-Kameraovervåking:
Styret har fått fullmakt til å utrede og kartlegge en teknisk og økonomisk løsning for forebyggende kameraovervåking ved inngangspartiene (estimert til ca. 500 000 kr) før endelig forslag presenteres.

Økonomi og energi
Overgangen til nytt fakturasystem hos Lyse Energiservice, kombinert med treg levering av datagrunnlag fra OBOS, førte til et stort etterslep på fakturering av strøm og vann.
-Kreditering og oppdeling av regninger:
Det ble oppdaget en feil der umålt forbruk kun var belastet boligene. Lyse krediterer og retter derfor opp fakturaene for juli–november 2025, noe som gir lavere kostnader for beboerne. For å lette den økonomiske belastningen deles etterslepet opp i to utsendelser (april og mai), med mulighet for rentefri nedbetaling.
-Strømavtale og belysning:
Styret har sikret Norgespris på fellesstrømmen ut hele 2026. For å spare energi og penger går sameiet over til LED-belysning i fellesarealene utover høsten. Det fjernes totalt 100 overflødige lamper i gangene for å dempe lyset innenfor gjeldende sikkerhetskrav.
-Nøkkelsystem:
Det er installert nye sendere/mottakere ved hoveddørene slik at SALTO-brikker nå oppdateres automatisk. Dørautomatikk og lufttrykk i garasjen er justert for å sikre at dørene går i lås.

Info fra styret, til megler den 02.09.2026:
Det på sikt planlagt renovering av takterrasser de neste årene, så det må beregnes kostnader til vedlikehold som vil dekkes videre med engangsinnbetalinger. Sameiet har et vedlikeholdsfond som er avsatt til utvendig vedlikehold.

Heiser i oppgang 30, 34 og 36 skal oppgraderes i løpet av de neste 6 månedene. Totalt estimat for alle tre heisene er MNOK 3. Det ble vedtatt at oppgraderingsarbeidet foretas over to år. Finansieringen er basert på engangs innbetalinger og ikke lån. Dette betyr at alle seksjoner vil motta fakturaer fordelt over 3 måneder med den summen hver seksjon skal betale.

Innkalling og protokoll fra årsmøtet ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Bygget er et eldre bygg og det vil fremover påløpe kostnader for modernisering og vedlikehold.

Det er utarbeidet vedlikeholdsplan for sameiet (se informasjon til megler fra forretningsfører - følger vedalgt):
Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for Thonbygget i samarbeid med Thongruppen.
Fjernavlesningssystem for varme- og kaldt- og varmtvann, tilbakeslagsventiler er montert i hver bolig i 2009/2010.
Varmtvann kaldtvann og oppvarming avregnes etter faktisk forbruk. I løpet av 2023 endres rutinene fra årlige avregning til månedlig avregning.
Ved eierskifte har styret i Thonbygget ansvar for å melde eierskifte til den nye samarbeidspartnere.
Eiendomsmeglerne må derfor sende eierskiftemelding til OBOS (eierskifte@obos.no)
så snart overtakelsesdato er avklart.
Det er seksjonseiers ansvar å logge seg inn på Vibbo, og oppdatere opplysninger om eventuelle leietakere etc. Det er mye nødvendig informasjon om boligsameiet på Vibbo. Vedlikeholdsfond øker 8%, driftskostnader øker 6%, kabel,ventilasjonsanl. øker 7%, vedl.hold, forsikring øker 3%, heis,kom.avg,vask øker 19%, Fellesanl.Pilestr.park reduseres -17%.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 272,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent med et driftsresultat på kr. 976 604,-. Årsresultatet etter finansinntekter og overføringer til fond endte da med et underskudd på kr. 419 046 .
Budsjettet for 2026 er godkjent med et årsresultat kr. 1.294.641,-.

Vedtekter og husordensregler
Fra husordensreglene

Ro og orden
Nattero og oppussing:
-Det skal være stille mellom kl. 23:00 og 07:00. Hamring, banking og støyende arbeid må avsluttes innen kl. 21:00.Balkong og fasadeGrilling: Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt.

Fasade:
-Parabol er forbudt. Markiser, screens og persienner må følge strenge fargekrav (RAL-koder) og faste monteringsregler for å unngå fasadeskader.

Fellesareal og avfall
-Ganger og fellesrom: Det er strengt forbudt å oppbevare private eiendeler, avfallsposer eller byggematerialer i korridorer og fellesareal av hensyn til brannrømning.

-Søppel: Møbler og grovavfall må kjøres bort av beboer selv og kan ikke settes i søppelrommet. Mobil minigjenbruksstasjon stopper ved nr. 30 én gang i uken.

Flytting og heis
-Blokkering: Heisdører må aldri sperres mekanisk under flytting, da dette kan utløse heisstans. Skader påført fellesarealet under flytting er seksjonseiers økonomiske ansvar.

Husdyr og parkering
-Båndtvang: Hunder og katter skal holdes i bånd på hele eiendommen.

Kjøring:
-Pilestredet Park er i utgangspunktet bilfritt. Kjøring er kun tillatt på asfalt, og det er ingen gjesteparkering i garasjekjelleren.

Fra vedtektene:
Bruk og utleie
-Kjøpsgrense: Maksimalt to boligseksjoner kan eies av samme person/firma.
-Korttidsutleie: Airbnb og lignende korttidsutleie (under 30 dager) er begrenset til maksimalt 60 døgn i året.
-Fasadeendringer: Montering av varmepumper, innglassing, fast belysning eller flislegging av balkong krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Vedlikehold og økonomiInnvendig vedlikehold:
-Seksjonseier har fullt ansvar for alt på innsiden, inkludert leilighetens ventilasjonsanlegg, membraner, varmekabler, samt rens av egne sluk.
-Fyring og vann: Kostnader for varmtvann og oppvarming (radiatorer) fordeles etter faktisk forbruk.
-Vedlikeholdsfond: Det kreves inn et fast månedlig påslag på 7,5 % av de ordinære felleskostnadene til sameiets vedlikeholdsfond.
-Forsikring og egenandel: Ved skade (f.eks. vannlekkasje) som stammer fra leiligheten, må seksjonseier selv dekke egenandelen, selv om skaden går på sameiets byggforsikring.

Mislighold
-Salgspålegg: Ved vesentlig mislighold av betaling, vedlikeholdsplikt eller husordensregler kan styret kreve tvangssalg og utkastelse.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund må skje under kontroll og hundeskitt må fjernes. Alle hunder skal holdes i bånd i sameiets områder som også omfatter lekeplasser, plener, gangveier og garasje.

Sameiet Thonbygget er en del av Pilestredet Park Økodrift («PPØ») og er gjennom det forpliktet til å følge de vedtekter som til enhver tid gjelder for PPØ.

Katter skal holdes i bånd eller innendørs.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 87211244

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 493 kvm (Eiertomt)
Sameiet Thonbygget disponerer en meget flott, eiet fellestomt på hele 5 392 m2. Bygningsmassen ligger høyt og fritt plassert i terrenget på St. Hanshaugen, noe som sikrer gode lysforhold og minimalt med gjenboere for

leilighetene rundt om i etasjene. Hele eiendommen er integrert i det prisbelønte og helt bilfrie parkanlegget i Pilestredet Park.

Uteområdene er vakkert og parkmessig opparbeidet med frodig, etablert vegetasjon, grønne plenarealer og interne gangveier belagt med steinheller og asfalt. Her finner man hyggelige felles sittegrupper skjermet fra storbyens larm, noe som gjør at tomten oppleves som en stille og trygg oase midt i Oslo sentrum. Fellesarealene inkluderer også trygg utendørs sykkelparkering, og det er direkte adkomst til det underjordiske garasjeanlegget fra de ulike "byggene".

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei
Det er gjort radonmålinger i regi av sameiet. Alle målinger var godt innenfor det akseptable - se årsrapporten.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Pilestredet Park 34 – en skjermet, urban oase ved St. Hanshaugen.
Her bor du i et veletablert og prisbelønnet boligområde, hvor historisk og moderne arkitektur harmonerer med frodige grøntområder og bilfrie tun. Pilestredet Park ble utviklet som et banebrytende byøkologisk prosjekt på det tidligere Rikshospitalets område, og har i dag en helt særegen atmosfære. Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener: Du bor i rolige, tilbaketrukne omgivelser, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alt Oslo sentrum har å by på.

Et levende og innbydende nærområde
Rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av populære serveringssteder og spesialforretninger. St. Hanshaugen byr på et unikt bymiljø med kjente samlingspunkter som Gutta på Haugen, Pascal, Kaffebrenneriet og Røtter. For matentusiaster er det dessuten kort vei til Vulkan og Mathallen, som nås på en hyggelig spasertur langs Akerselva. Dagligvarehandelen gjøres enkelt unna i hverdagen med Extra, Kiwi, Coop Mega Bislett og søndagsåpen Bunnpris i umiddelbar nærhet.

Shopping, kultur og utdanning
Ønsker du et bredere utvalg av shopping og kulturtilbud, har du kort vei til Oslos mest attraktive handlegater, som Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Karl Johans gate. Bydelen preges av et levende kulturliv med Litteraturhuset og Kunstnernes Hus i nabolaget. Beliggenheten er også ideell for studenter og akademisk ansatte, med OsloMet som nærmeste nabo og kort vei til flere av byens øvrige utdanningsinstitusjoner.

Parker og aktivitetstilbud
Området er omkranset av noen av Oslos vakreste parker. St. Hanshaugen park, Stensparken og Slottsparken ligger alle i kort gangavstand og byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. For den aktive finnes det et mangfold av treningstilbud like i nærheten, inkludert Bislett stadion, Bislett Bad, SATS og EVO Fitness. Nærområdet er også svært barnevennlig, med flere lekeplasser og barnehager trygt plassert innenfor det bilfrie området.

Optimalt kollektivtilbud
Med Oslo sentrum i gangavstand er behovet for bil minimalt, men kollektivforbindelsene er uansett i særklasse. Det er hyppige buss- og trikkeavganger fra både St. Olavs plass og Holbergs plass. I tillegg ligger Nationaltheatret stasjon kun en 10–15 minutters spasertur unna, noe som gir deg direkte tilgang til alt av T-banelinjer, tog og Flytoget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 14.05.2009.

Leiligheten var opprinnelig en del av en større leilighet, som ble omtegnet og seksjoner til 2 mindre leiligheter, seksjon 91 og 92, i henhold til opprinnelige plantegninger og seksjoneringen. Entréen er delt i to, med én inngangssone til hver leilighet. Badet er beholdt fra den opprinnelige leiligheten, mens kjøkkenet er noe flyttet for å gi plass til et soverom mot sør.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående plansak
Saksnr: 202603152
Saken gjelder: Detaljregulering - Holbergs plass med tilstøtende gater
Sakstype: Detaljregulering

- Pågående byggesaker
Pilestredet Park 29 - 37 og 30 - 36 - Bruksendring og ombygging av eksisterende høyblokk fra sykehusformål til boligformål - Tillegg til sak 199705060
Saksnummer: 202508532
Saken handler om avvik mellom de godkjente tegningene i byggesaken og tiltaket slik det faktisk ble ferdigstilt.

Pilestredet Park 18 - forhåndskonferanse - bruksendring
Saksnummer: 202509598

Pilestredet Park 18 - bruksendring av næringslokale til bevertning med uteservering
Saksnummer: 202522226

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til kjøp og salg av Pilestredet Park 34.

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

301/208/923/92:
28.06.2002 - Dokumentnr: 42428 - Erklæring/avtale.
Bestemmelse om veg for almen ferdsel. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og bygningsetaten.
Overført fra: knr. 0301 / gnr. 208 / bnr. 923.
Gjelder denne registerenheten med flere.

27.11.2002 - Dokumentnr: 78203 - Erklæring/avtale
Plikt til å delta for å forvalte fellesområdene i Pilestredet Park. Rettighetshaver: Thongård AS.
Overført fra: knr. 0301 / gnr. 208 / bnr. 923.
Gjelder denne registerenheten med flere.

29.11.2002 - Dokumentnr: 78501 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Gjelder denne registerenheten med flere.

29.11.2002 - Dokumentnr: 78501 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/23073
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-143, 145 og 146.

28.06.2002 - Dokumentnr: 42428 - Erklæring/avtale.
Rettighet hefter i: knr. 0301 / gnr. 208 / bnr. 538.
Bestemmelse om adkomstrett. Bruksrett . Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og bygningsetaten.
Overført fra: knr. 0301 / gnr. 208 / bnr. 923.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 550,-
Finn.no Blink kr. 11 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 5 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Informasjon Oslo kommune - eiendomsmeglerpakke 1 kr. 2 186,-

Samlet skal selger betale kr. 187 211,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. september 2026

Ansvarlig megler
Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92072780

Megler 2
Julie Slåtto, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94785956

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øystein Trøseid	9578-5999-4-1202529	2026-08-27 17:25:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
45-0129/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet park 34, 0176 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Kjersti Trøseid

Fullmektige
Øystein Trøseid for Kjersti Trøseid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. juni 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87211244
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Lekkasje i tak fra leilighet over for mange år siden

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HGN elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salg av bolig etter oppføring

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Heiser vedlikeholdes i uke 43-49 med en kostnad på ca 30 000

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 45-0129/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Øystein Trøseid	**2026-08-27**

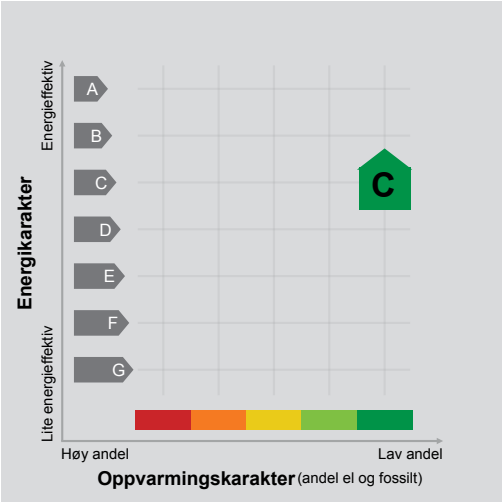
Identifikasjon

Øystein Trøseid

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

ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet Park 34
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	923
Seksjonsnummer	92
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81388520
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-224935
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Pilestredet Park 34	81388520	H0303	92	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2002

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	17 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	132 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	6,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	219,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,80 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,27
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,73
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.1.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.011
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	14,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,9 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	95,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 638 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	120,70 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 394 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	120,70 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 638 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 671 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 967 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 638 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,8 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1282
SAMEIET THONBYGGET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET THONBYGGET

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Thon Hotel Slottsparken .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Årsmøte Sameiet Thonbygget 2026

Årsmøtet vil gjennomføres i to deler. Først behandles den formelle delen av møtet med ordinære årsmøtesaker og avstemninger i tråd med lov og vedtekter. Når den formelle delen er avsluttet, fortsetter vi med et beboermøte der styret orienterer om pågående og planlagte aktiviteter, og hvor det åpnes for spørsmål, innspill og dialog.

Dette er den eneste faste anledningen i året hvor alle beboere har mulighet til å samles, og styret ønsker derfor å legge til rette for en god og åpen samtale etter at de formelle sakene er behandlet.

Velkommen!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Oppgradering av heiser oppgang 36, 34 og 30
7. PPØ - informasjon til sameiere
8. Kameraovervåking
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET THONBYGGET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 1282 Sameiet Thonbygget - Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Oppgradering av heiser oppgang 36, 34 og 30

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgradering av heiser (trinnvis gjennomføring og finansiering)

Styret viser til tidligere orienteringer om behovet for oppgradering av sameiets heiser. Tre av sameiets fem heiser er nå vurdert til å ha et oppgraderingsbehov for å sikre driftssikkerhet, redusere vedlikeholdskostnader og oppfylle dagens tekniske standarder.

Basert på innhentede tilbud er samlet kostnad for oppgradering av tre heiser estimert til i overkant av NOK 3 000 000 inkl. mva.

Gjennomføringsalternativer

Grunnet leverandørens kapasitet og hensynet til drift i bygget, har styret vurdert følgende alternativer:

Alternativ A – Gjennomføring over 2 år

- Oppgradering av 2 heiser i år 1
- Oppgradering av 1 heis i år 2
- Fordel: Raskere ferdigstillelse
- Ulempe: Høyere belastning per år

Alternativ B – Gjennomføring over 3 år

- Oppgradering av 1 heis per år over 3 år
- Fordel: Jevnere kostnadsbelastning
- Ulempe: Lengre total gjennomføringstid og risiko for økte kostnader

Styret vurderer at begge alternativer er gjennomførbare, men med ulike konsekvenser for fremdrift og økonomi.

Finansieringsalternativer

Kostnadene kan dekkes på følgende måter:

Alternativ 1 – Engangsinnbetaling per byggetrinn

- Innbetaling fra seksjonseiere i forkant av hver oppgradering
- Tett kobling mellom betaling og gjennomføring

Alternativ 2 – Oppdeling i flere innbetalinger

- Kostnaden fordeles over flere innbetalinger per byggetrinn
- Reduserer likviditetsbelastning for den enkelte seksjonseier

Styret legger til grunn at betalingsplan bør følge fremdriften i prosjektet.

Styrets innstilling

- Gjennomføring over 2 år (Alternativ A), for å redusere samlet gjennomføringstid og teknisk risiko
- At kostnadene fordeles per byggetrinn, med mulighet for oppdeling i 2–3 innbetalinger per trinn

Forslag til vedtak

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å: Gjennomføre oppgradering av tre heiser i tråd med Alternativ A (2 + 1 over to år) Inngå nødvendige avtaler med valgt leverandør Fastsette endelig betalingsplan, herunder fordeling og antall innbetalinger, i tråd med prosjektets fremdrift Gjennomføre nødvendige innkrevninger fra seksjonseierne

Sak 7

PPØ - informasjon til sameiere

Forslag fremmet av:
Gro Kotte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tidligere ble det sendt ut referat og jevnlig delt informasjon fra PPØ til beboere i sameiet.

Nå er det lenge siden det har blitt delt informasjon, jeg savner løpende informasjon om arbeidet, prioriteringene og utviklingen av parken som ligger i mandatet til PPØ.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at **forslaget tas til følge**, med en mindre presisering.

Informasjonsdeling fra PPØ ligger innenfor styrets alminnelige forvaltningsmyndighet (pkt. 8-3), og forslaget reflekterer et legitimt beboerbehov — særlig fordi PPØ-kostnader fordeles på seksjonseierne etter pkt. 6-7 og 6-8.

Styret vil tilgjengeliggjøre referater og vesentlig informasjon fra PPØ på egnet måte, så langt informasjonen ikke er taushetsbelagt eller av hensyn til leverandørforhold, personvern eller forhandlingsposisjon ikke bør videreformidles.

Styret vil dele informasjon om PPØ sitt arbeid i og for parken på Vibbo.

Forslag til vedtak
Styret i Thonbygget tilgjengeliggjør referat og informasjon fra PPØ jevnlig til sameiets beboere.

Sak 8

Kameraovervåking

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere beboere har over tid tatt opp behovet for kameraovervåking av innganger til bygget. Dette ble spesielt fokus på i 2024 – 2025 da vi opplevde et stort antall innbrudd i boder. Uvedkommende klarte å komme seg inn via åpne eller defekte ytterdører inn i garasjeanlegget og videre inn i bygget. Etter at sameiet gikk over til nøkkelbrikker og gjennomførte andre tiltak har det ikke vært innbrudd i boder eller andre områder i bygget. Der det har vært innbrudd viser det seg at det har blitt brukt nøkkelbrikker som har kommet på avveie.

Styret har i løpet av det siste året arbeidet med å utrede muligheten for å installere kameraovervåking i bygget. Kameraovervåking anses som et forebyggende tiltak. Løsningen vil innebære innstallering av kameraer ved alle innganger til bygget i 3 nivåer. Det er innhentet flere tilbud, og ett av disse vurderes som det mest aktuelle. Løsningen leveres av Akershus elektro som vil ha ansvaret for installasjon av systemet og Avarn som vil ha ansvaret for drift av løsningen.

Kostnadsbildet er imidlertid anslått til rundt 500 000 kroner, med enkelte forbehold og usikkerhet knyttet til fremtidige driftskostnader.

På grunn av dette ber styret årsmøtet om fullmakt til å fortsette kartleggingen og de tekniske og økonomiske vurderingene før det eventuelt legges frem et endelig forslag.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet om tillatelse til å fortsette kartleggingen og de tekniske og økonomiske vurderingene før det eventuelt legges frem et endelig forslag.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet om tillatelse til å fortsette kartleggingen og de tekniske og økonomiske vurderingene før det eventuelt legges frem et endelig forslag.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne Karin Nesdam
- Ivar Egge

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

- Bjørn Knudsen

- Hilde Hausgjerd

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elisabeth Fylling Jensen
- Guro Fuglerud-Astrup
- Robin Solum

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Sameiet Thonbygget 2026.pdf

Styrets årsrapport

SAMEIET THONBYGGET – STYRETS ARBEID 2025-2026

Styret hadde i 2025 12 ordinære styremøter, 1 regnskapsmøte og 1 konstituerende møte etter valgene på årsmøtet. I tillegg ble det avholdt 2 ekstraordinære årsmøter i forbindelse med valg av ny leverandør av revisjonstjenester og nytt styremedlem fra Thongård AS.

Utover dette ble det avholdt 1 ekstraordinært styremøte i forbindelse med at daværende styreleder valgte å trekke seg fra vervet 24/6 - 2025 med umiddelbar virkning.

Dette medførte involvering av valgkomiteen som på kort varsel etablerte kontakt med mulige kandidater til styret. Det ble kalt inn til et ekstraordinært årsmøte for å velge ny styreleder og nytt styremedlem. Van The Pham ble valgt inn som styremedlem som erstatter for Lars Hovdenak som ble valgt som ny styreleder.

Styret har i denne situasjonen måttet bruke en del tid på å sette seg inn i styrets og tidligere styreleders prosesser, rutiner og saker. Dette har medført en del endringer i hvordan styret jobber og fordeler ansvar seg imellom. Det har vært viktig for styret å etablere tydeligere ansvarsområder blant styrets medlemmer nettopp for å sikre et robust styre med mindre avhengigheter av enkeltpersoner. Styrets kontor i oppgang 32 har blitt gjort tilgjengelig for alle styremedlemmer og blant annet iverksatt tiltak for å i større grad involvere vaktmester og utvide mandat i henhold til instruksen som ligger til grunn. Styret har fokusert på å styrke bruken av Vibbo som kommunikasjonskanal og kommer til å fortsette med dette videre.

Internkontroll 2025

Som tidligere år er det gjennomføres internkontroll. Den er todelt. Beboerne må foreta en egenkontroll i leilighetene. Per 31.12.2025 var det mottatt kontrollskjema fra 125 leiligheter av 144 leiligheter. Dette tilsvarer en svarprosent på litt under 87 %.

Styret gjennomfører internkontroll av fellesarealene og konstaterte at flere beboere oppbevarer sykler og møbler i gangene og at enkelte beboere plasserer eiendeler utenfor bodene og i fellesområder.

Styret vil fremover jobbe med å etablere en ny og oppdatert prosess for en elektronisk løsning for internkontroll. Dette for å sikre bedre forståelse for hva den enkelte seksjonseier faktisk har ansvar for.

Hver seksjonseier har ansvar for internkontroll i egen leilighet. Dette innebærer å sørge for trygg bruk og nødvendig vedlikehold av blant annet elektriske anlegg, vanninstallasjoner og annet teknisk utstyr, slik at brann-, vann- og andre skader forebygges.

Manglende internkontroll eller uforsvarlig bruk kan føre til skader som medfører betydelige kostnader for sameiet og øvrige sameiere, for eksempel ved vannlekkasjer, brann eller skade på felles bygningsmasse. Slike hendelser påvirker fellesutgifter og forsikringsforhold.

Ved oppussing eller endringer skal gjeldende regelverk følges, og kvalifiserte fagpersoner benyttes der dette er påkrevd. Arbeid som kan påvirke fellesarealer eller andre boenheter, skal avklares med styret på forhånd.

Et trygt og økonomisk bærekraftig bomiljø forutsetter at alle eiere ivaretar sitt ansvar i egen leilighet.

Sykkelrom PP 30 og PP 32

Styret registrerte i løpet av året at det sto en betydelig mengde utrangerte og tilsynelatende gjensatte sykler i sykkelrommene. Ved årsskiftet ble det sendt ut informasjon til beboerne med beskjed om å merke sykler som var i bruk, og med varsel om at umerkede sykler ville bli fjernet etter en angitt frist.

Alle sykler som ikke ble merket innen fristen er nå fjernet. Dette har frigjort mer enn 60 % av kapasiteten i sykkelrommene. Som følge av dette vil styret avvikle leie av sykkelrommet i PP30 og i stedet legge til rette for sikker og hensiktsmessig drift av de to sykkelrommene i henholdsvis 32 U2 og utenfor 36. Det vil også

oppfordres til at beboere som har flere sykler som ikke er i bruk oppbevarer disse i egen bod og ikke opptar plass i felles sykkelrom.

Grøntanlegg Thonbygget

Sameiet Thonbygget har avtale med SL Stenlegging som gartnere for vårt grøntanlegg i tillegg til drift og vedlikehold av trappen ned til Sentralparken. Det vurderes fremdeles om deler av plenarealet kan konverteres til natureng. Dette vil i så fall kreve at det installeres et vanningsanlegg, dette vil evt også hjelpe kastanjetrærne som er en del av sameiets grøntanlegg.

Sameiet har fått en arboristvurdering av de fire store trærne på eiendommen. Arboristen har gjennomgått hvert enkelt tre og alle trærne vurderes som friske. To av trærne har støttebånd som bør justeres noe som vil gjennomføres i løpet av sommeren 2026

Arboristen anslår at hestekastanjene kan være fra 1880–1890tallet. Med en potensiell levealder på opptil 200 år representerer trærne en betydelig natur- og kulturverdi for sameiet. De er en viktig del av parkområdet vårt og bidrar til både identitet, trivsel og et grønt og særpreget bomiljø.

Vannmålere

Prosjektet med å installere vannmålere i alle leiligheter er nå fullført. Flere leiligheter krevde ekstra arbeid, som flytting eller etablering av takluker og montering av flere målere, noe som medførte merkostnader. I seks leiligheter var det i utgangspunktet ikke plass til kaldtvannsmåler; etter befaringer i 2024 og 2025 er målere nå montert i samtlige.

Terrasser etablert ved ombyggingen

Flere beboere og eiere har over tid uttrykt bekymring knyttet til takterrassene som ble etablert i forbindelse med ombyggingen. Det har også vært nødvendig å gjennomføre utbedringsarbeid på enkelte terrasser i regi av Thongård og styret. Det har vært flere tilfeller av lekkasjer fra sluk,noe som har resultert i at vann lekker ned i leiligheter under. Dette stammer fra en svakhet i konstruksjonen fra den gang takterrassene ble etablert i 2003. BW bygg har hatt flere oppdrag for å åpne tak og rehabilitere sluk og dekke. Dette har vært et omfattende prosjekt, som både har krevd betydelig arbeid og innbetaling av ekstra kapital.

Det neste av de større oppgraderingene som har vært planlagt, er takterrassene i bygget. Vi har hatt flere befaringer med entreprenør for å kartlegge omfanget av en slik oppgradering. Opprinnelig var det et håp om at det kun var behov for å utbedre løse fliser, men det har gjennom prosessen blitt klart at det er behov for en mer omfattende oppgradering av de øverste terrassene.

Konstruksjonen av disse varierer fra terrasse til terrasse. Ved en gjennomgang med entreprenører har det blitt klart at det vil være en mer omfattende jobb å sette disse terrassene i tilfredsstillende stand, og at det anbefales en større rehabilitering. Av sikkerhetsmessige grunner vil det være behov for stillas/bygningsheis på de stedene hvor terrassene skal utbedres. På grunn av manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til konstruksjonen av terrassene, og entreprenørene vegrer seg for å gi prisestimater på jobben.

Gjennom prosessen har det også blitt klart at deler av bygningsfasaden viser tegn på sprekkdannelser og et generelt behov for maling/oppgradering.

Ut fra en samlet vurdering mener styret at vi bør starte med utbedring av tre takterrasser mot syd mellom oppgang 34 og 36. Basert på erfaringene fra denne oppussingen vil vi i større grad kunne estimere kostnaden for en utbedring av resten av bygget.

Fasadevask

Bygget har ikke fått gjennomført fasadevask siden renoveringen i 2003. Etter mer enn 25 år har det samlet seg betydelige mengder smuss, forurensning, alger og partikler på fasadene. Dette påvirker ikke bare byggets estetiske uttrykk, men kan også på sikt redusere levetiden til overflatematerialene.

Regelmessig fasadevask er et anbefalt vedlikeholdstiltak for bygg av denne typen. En grundig vask vil bidra til å bevare fasadens tilstand, forebygge skader og sikre at overflater og fuger ikke brytes ned raskere enn forventet. I tillegg vil en ren fasade gi bygget et bedre visuelt inntrykk og bidra til å opprettholde verdien av eiendommen.

Styret mener derfor at tiden er inne for å gjennomføre en fasadevask som en del av det planlagte vedlikeholdet av bygget. Det er planlagt vask av fasaden på nordøstsiden av bygget først og det er mottatt tilbud fra Fasadetjenester AS som sette i gang arbeidet de nærmeste ukene.

Heiser oppgang 32

OTIS ferdigstilte begge heiser i oppgang 32 i februar 2026 etter mange forsinkelser. Det gjenstår fremdeles noen kosmetiske justeringer. Dialogen med OTIS i dette prosjektet har vært god til tross for en del uforutsette hendelser som medførte ytterligere forsinkelser. Styret har etter avtale med OTIS holdt igjen betalingen av siste faktura frem til de siste detaljene er på plass.

Oppsummert har heisene i oppgang 32 gjennomgått en omfattende modernisering av styrings- og drivsystemene.

· Følgende komponenter er skiftet ut eller oppgradert:

o Styring

o Heismaskin

o Bæremiddel

o Hastighetsbegrenser

o Innerdører

o Overhaling av eksisterende sjaktdører

Oppgraderingen bidrar til mer stabil og forutsigbar drift, samt et mer effektivt og kostnadsbesparende vedlikehold over tid. Tilgangen på reservedeler til det nye utstyret er vesentlig forbedret sammenlignet med tidligere løsninger.

Den leverte løsningen omfattes av 5 års reklamasjon på utskiftet utstyr, noe som gir økt trygghet for videre drift.

Heis i oppgang 30

Heisen i oppgang 30 var gjennom sensommeren og høsten preget av betydelig ustabilitet, med en rekke heisstans som skapte utfordringer for flere beboere. OTIS brukte lang tid på å identifisere årsaken, og flere feilsøkingsbesøk ble gjennomført uten varig effekt.

Til slutt besluttet OTIS å skifte ut samtlige sentrale komponenter i heisen. Etter denne fullstendige utskiftingen har heisen fungert stabilt, og det har ikke vært registrert nye stans. Styret følger likevel situasjonen tett og har bedt OTIS om å fortsette overvåkingen for å sikre at heisen forblir driftssikker over tid.

Radonmåling i sameiet

Sameiet har gjennomført radonmålinger i et utvalg leiligheter. Resultatene viser at alle målte leiligheter ligger godt innenfor akseptable nivåer. Målingene er konsistente på tvers av leilighetene, og høyeste registrerte verdi var 43 Bq/m³, med en estimert årsmiddelverdi på 26 Bq/m³. De fleste målingene lå betydelig lavere enn dette.

Tiltaksgrensen for radon er 100 Bq/m³, og det er derfor ikke behov for radonreduserende tiltak i sameiet. Selv om litt under halvparten av beboerne deltok i målingen, tyder resultatene samlet sett på at det ikke foreligger noen radonproblematikk i bygget.

LEDbelysning i fellesareal

Årsmøtet i fjor ba styret utrede muligheten for å endre belysningen i fellesarealene fra 3000K til 2700K. Etter flere runder med leverandører er det avklart at dette ikke lar seg gjennomføre. Krav til sikkerhet, evakuering, ledelys og nødlys gjør at fargetemperaturen ikke kan senkes til 2700K uten å komme i konflikt med gjeldende standarder.

Styret har derfor vurdert alternative løsninger og det har inntil videre vært mulig å fremskaffe et fåtall gamle lyspærer i en periode, men nå er dette ikke lenger en mulighet.

Etter forslag fra beboere ble det testet å redusere antall lyspunkter i taket. To av fem lamper ble deaktivert i et prøveområde, og tilbakemeldingene har vært positive. Dette innebærer at rundt 100 lamper kan fjernes uten at lysforholdene blir for dårlige.

HGN Elektro har samtidig gjort styret oppmerksom på at heiskontrollen kan ha krav til lysnivå i områdene rundt heisene, og dette må ivaretas i den videre planleggingen.

På bakgrunn av dette går styret videre med utskifting til LEDarmaturer, kombinert med redusert antall lyspunkter og lavere lysstyrke der det er mulig innenfor sikkerhetskravene. Dette arbeidet vil fortsette utover sommeren og høsten.

Orientering om legionella – sensommeren 2025

Sensommeren 2025 ble sameiet gjort kjent med at en beboer hadde testet positivt for legionellasmitte. I tråd med gjeldende rutiner og anbefalinger iverksatte sameiet, i samarbeid med Thongård og Unilabs umiddelbart nødvendige tiltak.

Det ble gjennomført testing av vann i bygget, samt etablert overvåking og kontroll av varmtvannstemperatur og øvrige forebyggende tiltak. Testresultatene viste heldigvis ingen påvisning av legionella i byggets vannsystem.

Bygget ble derfor friskmeldt, og tiltakene ble avsluttet etter gjennomført kontroll. Sameiet følger fortsatt anbefalte rutiner for drift og overvåking for å redusere risiko for fremtidig smitte.

Nøkkelbrikker

Det nye nøkkelsystemet har nå vært i drift i over tre år, og styret har fått god erfaring med både drift og ajourhold. For å forenkle arbeidet med endringer i brukerrettigheter har styret fått installert sendere/mottakere til hovedinngangene. Disse er montert og vil reduserer behovet for manuelle oppdateringer betydelig.

Det har også vært utfordringer med enkelte dører mellom garasje og oppganger som ikke gikk i lås. Etter justering av dørautomatikk og reduksjon av lufttrykket i garasjen har situasjonen bedret seg, selv om problemet kan oppstå sporadisk.

Styret utsteder i dag nøkkelbrikker og administrerer tilganger i SALTOsystemet. Flere styremedlemmer har fått tilgang til systemet for å kunne bistå beboere raskere ved tap av brikker eller andre tilgangsproblemer. Styret vurderer å sette dette arbeidet ut til Lexow på sikt, men inntil videre håndteres det internt.

Styret har vurdert alternative løsninger til dagens ringetablå, blant annet digitale løsninger som Defigo. Slike løsninger kan bidra til enklere administrasjon, redusert behov for manuell oppfølging og mer effektiv drift. I tillegg gir digitale ringeløsninger større fleksibilitet ved endringer av beboere og færre driftsrelaterte henvendelser til styret. Temaet har vært diskutert i styret som et mulig forbedringstiltak fremover.

LYSE fakturering

Styret har brukt mye tid på å etablere kontakt og dialog med LYSE/Brunata i forbindelse med mangelfull fakturering. Omsider har styret mottatt en forklaring der LYSE har gjennomført en intern gjennomgang av saken og viser forståelse for at dette har vært frustrerende for både styret og beboerne, og beklager situasjonen.

Situasjonen beskrives slik fra LYSE sin side:

Fra juli 2025 gikk vi over til nytt fakturasystem samtidig som vi endret selskapsnavn fra Lyse Energi AS til Lyse Energiservice AS. Denne overgangen tok lengre tid enn planlagt, og førte til forsinkelser i faktureringsløpet. Som følge av dette mottok beboerne første faktura fra Lyse Energiservice for en samlet periode på fire måneder (01.07.2025–01.11.2025). Det ble i forkant sendt informasjon til beboerne om dette.

Etter denne første faktureringen oppstod det et lengre opphold. Årsaken var at vi manglet fakturagrunnlag for vann og avløp fra OBOS, til tross for gjentatte henvendelser. For at vi skal kunne fordele kostnader korrekt, må vi ha komplette fakturaer både for energi og vann/avløp. Når VA-fakturagrunnlaget mangler, kan vi heller ikke ferdigstille energifordelingen.

Vi har vært i dialog med styret om manglende VA-faktura, senest i mars, og har til slutt mottatt følgende fakturaer fra OBOS:

- 11.03.2026: faktura for november og desember 2025
- 25.03.2026: faktura for første kvartal samt mars 2026

I april skulle vi da i utgangspunktet være klare til å fakturere forbruk til og med mars. I arbeidet med fakturagrunnlaget avdekket vi imidlertid en feil i forbindelse med overgangen til nytt system. Feilen innebærer at andel umålt forbruk for perioden 01.07.2025–01.11.2025 kun har blitt fordelt på boligseksjonene, og ikke på næringsseksjonene. Dette er en feil fra vår side.

Vi arbeider nå med å rette opp dette, og det vil innebære følgende korrigeringer tilbake i tid:

- Fakturaer utstedt for perioden 01.07.2025–01.11.2025 vil bli kreditert
- Det utarbeides et nytt fordelingsregnskap for perioden, der umålt forbruk også fordeles korrekt på næringsseksjonene
- Dette vil medføre lavere felleskostnader for beboerne enn på opprinnelig faktura

I tillegg foreligger det nå et etterslep i faktureringen for perioden 01.11.2025–01.04.2026 for både beboere og næring.

Vi har forståelse for at samlet etter fakturering kan oppleves belastende, og foreslår derfor å dele opp fakturautsendelsen slik:

- **Fakturautsendelse i april:**
  Forbruk for november, desember og januar, samt korrigering for perioden fra 01.07.-01.11.2025
- **Fakturautsendelse i mai:**
  Forbruk for februar, mars og april

Dersom denne løsningen benyttes, vil vi sørge for tydelig informasjon til beboerne i forkant. Det vil også informeres om mulighet for utsatt forfall eller rentefri nedbetalingsavtale ved behov.

Styret støtter denne løsningen og vil ta opp dialogen med LYSE med dette utgangspunktet.

Norgespris

Styret vurderte utover høsten om det skulle søkes om Norgespris for strømutgifter knyttet til sameiets fellesområder. Vurderingen i høst var grunnet bindingstid at man skulle avvente slik at man ikke forpliktet sameiet til mulig økte kostnader over lang tid. Etter å ha sett utviklingen over et par måneder besluttet styret over nyttår å gå over til Norgespris, og søkte om dette i februar. Sameiet vil ha Norgespris for disse strømutgiftene ut 2026.

Løpende drift og vedlikehold

Styret har gjennom året fulgt opp løpende drift og vedlikehold av bygninger og fellesarealer. Dette omfatter regelmessig service på tekniske anlegg, håndtering av mindre avvik og koordinering av nødvendige reparasjoner.

Det har vært utfordringer i varmtvannet i bygget noe som har medført lang ventetid på varmtvann i enkelte seksjoner. Det har vært gjennomført feilsøk, og det er byttet innreguleringsventiler som sørger for rett vannmengde til de forskjellige sonene i bygget. Problemet ser nå ut til å være løst.

Det har vært enkelte saker knyttet til vannlekkasjer og fukt. Disse er fulgt opp med fagkyndige vurderinger og nødvendige tiltak for å avklare årsak og sikre korrekt utbedring.

SAMEIET THONBYGGET
ORG.NR. 986611703, KLIENTNR. 1282

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 183 366	8 500 884	9 183 500	9 183 000
Andre inntekter	3	2 235 620	13 573 257	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 418 986**	**22 074 141**	**9 183 500**	**9 183 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-92 300	-110 890	-61 020	-61 020
Styrehonorar	5	-250 000	-220 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-12 750	-11 625	-12 480	-12 854
Forretningsførerhonorar		-231 810	-222 895	-236 250	-246 881
Konsulenthonorar		-147 197	-79 606	-130 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-4 098 224	-15 969 755	-2 405 400	-1 679 112
Forsikringer		-1 448 372	-1 242 790	-1 470 000	-1 646 400
Kommunale avgifter	8	-361 841	-378 901	-586 530	-620 279
Andre anlegg	9	-86 684	-82 556	-85 000	-85 000
Kostnader sameie	16	-1 281 445	-890 995	-964 000	-964 000
Energi/fyring	10	-558 922	-437 558	-635 000	-635 000
TV-anlegg/bredbånd		-646 272	-597 576	-624 000	-642 720
Andre driftskostnader	11	-1 226 565	-1 043 260	-978 400	-995 092
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 442 382**	**-21 288 407**	**-8 438 080**	**-7 938 359**
DRIFTSRESULTAT		**976 604**	**785 735**	**745 420**	**1 244 641**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	386 971	318 953	51 000	51 000
Finanskostnader	13	-355	-1 310	-1 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**386 617**	**317 644**	**50 000**	**50 000**
Overføringer fond		1 782 267	650 766	0	0
ÅRSRESULTAT		**-419 046**	**452 613**	**795 420**	**1 294 641**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	0		
Til Næringsfond		44 339	413 976		
Til Boligfond		-463 385	38 637		

SAMEIET THONBYGGET
ORG.NR. 986611703, KLIENTNR. 1282

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	383 976	669 271
SUM ANLEGGSMIDLER		**383 976**	**669 271**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		54 949	36 665
Forskuddsbetalte kostnader		327 456	301 536
Andre kortsiktige fordringer	14	201 958	55 762
Driftskonto OBOS-banken		1 128 319	920 318
Sparekonto OBOS-banken		4 660 401	3 181 561
SUM OMLØPSMIDLER		**6 373 082**	**4 495 842**
SUM EIENDELER		**6 757 058**	**5 165 113**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 207 025	2 626 071
SUM EGENKAPITAL		**2 207 025**	**2 626 071**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	15	3 930 174	2 147 907
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 930 174**	**2 147 907**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		144 840	137 198
Leverandørgjeld		475 019	253 937
SUM KORTSIKTIG GJELD		**619 859**	**391 135**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 757 058**	**5 165 113**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	666 693	961 315

Oslo, 22.04.2026
Styret i Sameiet Thonbygget

Lars Hovdenak Pål Semb-Johansson Kristian Vogt

Ellen Gjerde | Espen Rognlien | The Van Pham

Kine Eid Refsdal

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesanl.Pilestr.Park	780 948
Driftskostnader	659 958
Fellesanlegg,Pilestredet park	217 790
Heis,kommunaleavgifter,vask	2 079 989
Adm.kostander	18 499
Vedlikeholdsfond	493 983
Vedl.hold,forsikring	1 280 705
Vedlikehold,forsikring	1 299 997
Kabel-Ventilasjonsanlegg	2 351 498
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 183 366**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Heis oppgan 32 i 2024/2025	2 235 620
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 235 620**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-50 000
Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-92 300**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	**-250 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-300

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leverandør 1	-315 033
Andre konsulenthonorar	-300 545
Hovedentreprenør I	282 456
Hovedentreprenør III	-420 212
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-753 334**
Drift/vedlikehold bygninger	-534 832
Drift/vedlikehold VVS	-461 964
Drift/vedlikehold elektro	-16 632
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 038
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-82 290
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 010 243
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 108
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 371
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 413
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 098 224**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-361 841
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-361 841**

NOTE 9
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER

Diverse kostnader	-86 684
SUM ANDRE ANLEGG	**-86 684**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-558 922
SUM ENERGI / FYRING	**-558 922**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-13 680
Annet driftsmateriale	-992
Vaktmestertjenester	-699 203
Renhold ved firmaer	-450 389
Andre driftskostnader	-17 560
Trykksaker	-3 854
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-300
Andre kontorkostnader	-660
Telefon/bredbånd	-32 700
Porto	-800
Gave, ikke fradragsberettiget	-934
Bank- og kortgebyr	-5 001
Øreavrunding	7
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 226 565**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	136 133
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 174
Renter av sparekonto i OBOS-banken	208 758
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 074
Andre renteinntekter	33 832
SUM FINANSINNTEKTER	**386 971**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-355
SUM FINANSKOSTNADER	**-355**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	201 958
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**201 958**

NOTE 15
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Vedlikeholdsfond	-3 930 174
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-3 930 174**

NOTE 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 30 000/145 339 deler av Pilestredet Park Økodrift (PPØ).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i PPØ, og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i PPØ og utgjør kr 666 693.

Selskapets andel i PPØ vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i

fellesanlegg".

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

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til årsmøtet i Sameiet Thonbygget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thonbygget som 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

Oslo, 24. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

VALGKOMITEENS INNSTILLING 2026 - SAMEIET THONBYGGET

Vi innstiller i år følgende kandidater:

Som nye styremedlemmer:

Navn: Anne Karin Nesdam Adresse: Pilestredet Park 34

Navn: Ivar Egge Adresse: Pilestredet park 32

Som nye varamedlemmer i styret:

Navn: Bjørn Knudsen Adresse: Pilestredet park 34

Navn: Hilde Hausgjerd Adresse: Pilestredet park 34

Valgkomiteens kommentar:
Vi har i år fått to nye og godt kvalifiserte kandidater til styret, og vi synes det er positivt med nye krefter. Den ene er eiendomsmegler, og den andre er advokat. Dette tror vi vil tilføre viktig og relevant kompetanse til styret i tiden fremover. De har begge bodd i sameiet i mange år, og er engasjerte i å holde byggene våre i best mulig stand.

Styreleder Lars Hovdenak har lansert ønske om to varamedlemmer til styret, for å kunne assistere styret dersom sykdom eller andre hendelser skulle forhindre et medlem i å gjennomføre sine oppgaver, eller stille på et viktig møte etc. Vi synes dette er en god ide, og anbefaler våre to vara-kandidater over.

Vi takker alle kandidater for at de stiller opp, til stor nytte og glede for alle oss som bor her. Vi vil også benytte anledningen til å takke de to avtroppende styremedlemmene Kristian Vogt og Pål Semb-Johansson. De har begge bidratt i flere år og har gjort en flott og viktig innsats. Og en ekstra stor takk til Terje Eriksson Berge, for sterkt engasjement og god innsats som styreleder i mange år.

Som valgkomité i 1 år foreslås:
Navn: Robin Solum Adresse: Pilestredet park 34
Navn: Guro Fuglerud-Astrup Adresse: Baneveien 118, Lier.
Navn: Elisabeth Fylling Jensen Adresse: Pilestredet Park 32

Styremedlemmer som ikke er på valg:
Styreleder:
Navn: Lars Hovdenak Adresse: Pilestredet Park 32
Styremedlemmer:
Navn: Van Pham Adresse. Pilestredet Park 32
Navn: Ellen Gjerde Adresse: Pilestredet Park 36
Navn: Espen Rognlien Adresse: Thongård AS
Navn: Kine Refsdsal Adresse: Thongård AS

18. april 2026
For valgkomiteen i Sameiet Thonbygget
Robin Solum

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 1282 **Selskapsnavn:** SAMEIET THONBYGGET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET THONBYGGET

Organisasjonsnummer: 986611703
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Thon Hotel Slottsparken .

Antall stemmeberettigede som deltok: 37
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Simon Mazarino

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Simon Mazarino fører protokoll, Marius Stageboe Mørch er protokollvitne.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Oppgradering av heiser oppgang 36, 34 og 30

Oppgradering av heiser (trinnvis gjennomføring og finansiering)

Styret viser til tidligere orienteringer om behovet for oppgradering av sameiets heiser. Tre av sameiets fem heiser er nå vurdert til å ha et oppgraderingsbehov for å sikre driftssikkerhet, redusere vedlikeholdskostnader og oppfylle dagens tekniske standarder.

Basert på innhentede tilbud er samlet kostnad for oppgradering av tre heiser estimert til i overkant av NOK 3 000 000 inkl. mva.

Gjennomføringsalternativer

Grunnet leverandørens kapasitet og hensynet til drift i bygget, har styret vurdert følgende alternativer:

Alternativ A – Gjennomføring over 2 år

- Oppgradering av 2 heiser i år 1
- Oppgradering av 1 heis i år 2
- Fordel: Raskere ferdigstillelse
- Ulempe: Høyere belastning per år

Alternativ B – Gjennomføring over 3 år

- Oppgradering av 1 heis per år over 3 år
- Fordel: Jevnere kostnadsbelastning
- Ulempe: Lengre total gjennomføringstid og risiko for økte kostnader

Styret vurderer at begge alternativer er gjennomførbare, men med ulike konsekvenser for fremdrift og økonomi.

Finansieringsalternativer

Kostnadene kan dekkes på følgende måter:

Alternativ 1 – Engangsinnbetaling per byggetrinn

- Innbetaling fra seksjonseiere i forkant av hver oppgradering
- Tett kobling mellom betaling og gjennomføring

Alternativ 2 – Oppdeling i flere innbetalinger

- Kostnaden fordeles over flere innbetalinger per byggetrinn

- Reduserer likviditetsbelastning for den enkelte seksjonseier

Styret legger til grunn at betalingsplan bør følge fremdriften i prosjektet.

Styrets innstilling

- Gjennomføring over 2 år (Alternativ A), for å redusere samlet gjennomføringstid og teknisk risiko
- At kostnadene fordeles per byggetrinn, med mulighet for oppdeling i 2–3 innbetalinger per trinn

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiermøtet gir styret fullmakt til å: Gjennomføre oppgradering av tre heiser i tråd med Alternativ A (2 + 1 over to år) Inngå nødvendige avtaler med valgt leverandør Fastsette endelig betalingsplan, herunder fordeling og antall innbetalinger, i tråd med prosjektets fremdrift Gjennomføre nødvendige innkrevninger fra seksjonseierne
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. PPØ - informasjon til sameiere

Fremmet av: Gro Kotte

Tidligere ble det sendt ut referat og jevnlig delt informasjon fra PPØ til beboere i sameiet.

Nå er det lenge siden det har blitt delt informasjon, jeg savner løpende informasjon om arbeidet, prioriteringene og utviklingen av parken som ligger i mandatet til PPØ.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at **forslaget tas til følge**, med en mindre presisering.

Informasjonsdeling fra PPØ ligger innenfor styrets alminnelige forvaltningsmyndighet (pkt. 8-3), og forslaget reflekterer et legitimt beboerbehov — særlig fordi PPØ-kostnader fordeles på seksjonseierne etter pkt. 6-7 og 6-8.

Styret vil tilgjengeliggjøre referater og vesentlig informasjon fra PPØ på egnet måte, så langt informasjonen ikke er taushetsbelagt eller av hensyn til leverandørforhold, personvern eller forhandlingsposisjon ikke bør videreformidles.

Styret vil dele informasjon om PPØ sitt arbeid i og for parken på Vibbo.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret i Thonbygget tilgjengeliggjør referat og informasjon fra PPØ jevnlig til sameiets beboere.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Kameraovervåking

Flere beboere har over tid tatt opp behovet for kameraovervåking av innganger til bygget. Dette ble spesielt fokus på i 2024 – 2025 da vi opplevde et stort antall innbrudd i boder. Uvedkommende klarte å komme seg inn via åpne eller defekte ytterdører inn i garasjeanlegget og videre inn i bygget. Etter at sameiet gikk over til nøkkelbrikker og gjennomførte andre tiltak har det ikke vært innbrudd i boder eller andre områder i bygget. Der det har vært innbrudd viser det seg at det har blitt brukt nøkkelbrikker som har kommet på avveie.

Styret har i løpet av det siste året arbeidet med å utrede muligheten for å installere kameraovervåking i bygget. Kameraovervåking anses som et forebyggende tiltak. Løsningen vil innebære innstallering av kameraer ved alle

innganger til bygget i 3 nivåer. Det er innhentet flere tilbud, og ett av disse vurderes som det mest aktuelle. Løsningen leveres av Akershus elektro som vil ha ansvaret for installasjon av systemet og Avarn som vil ha ansvaret for drift av løsningen.

Kostnadsbildet er imidlertid anslått til rundt 500000 kroner, med enkelte forbehold og usikkerhet knyttet til fremtidige driftskostnader.

På grunn av dette ber styret årsmøtet om fullmakt til å fortsette kartleggingen og de tekniske og økonomiske vurderingene før det eventuelt legges frem et endelig forslag.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet om tillatelse til å fortsette kartleggingen og de tekniske og økonomiske vurderingene før det eventuelt legges frem et endelig forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber årsmøtet om tillatelse til å fortsette kartleggingen og de tekniske og økonomiske vurderingene før det eventuelt legges frem et endelig forslag.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Pål Semb Johansson
Kristian Vogt

Følgende stilte til valg:
Ivar Egge
Pål Semb Johansson
Anne Karin Nesdam
Kristian Vogt

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Guro Fuglerud-Astrup
Benedicte Berdal Haga
Elisabeth Fylling Jensen

Følgende stilte til valg:
Guro Fuglerud-Astrup
Benedicte Berdal Haga
Elisabeth Fylling Jensen

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Sandvika v/Julie Slåtto
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: j.slaatto@nordvikbolig.no

Deres ref.: 45-0129/26 . Vår ref.: 1282-1-092 Dato: 27.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Thonbygget
Organisasjonsnr:	986611703
Seksjonseier:	Trøseid, Øystein
Medeier:	
Leilighetsnummer:	092
Adresse:	Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Seksjonsnummer:	92
Gnr.	208
Bnr.	923

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87211244.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til p-plass i eget garasjeanlegg, som følger boligseksjonen ved salg. Garasjeanlegget eies av Thongård AS. (OEF er ikke forretningsfører for garasjeanlegget og har ingen oversikt over hvem som har bruksrett til p-plass.) Seksjonseiere som selger boligseksjon med bruksrett til p-plass, må selv oppgi til kjøper hvilket nummer det er på plassen. Megler må tinglyse transport av rettigheten, som er tinglyst under servitutter på gnr. 508, bnr. 7 i Oslo kommune. Melding om overdragelse bes sendt Thongård AS pr. e-post husleie@olavthon.no så de får ajourført sine oversikter. Mulighet for leie av p-plass. Ta kontakt med Time Park AS, telefon 23 08 01 99. Se informasjon på hjemmesiden www.timepark.no. Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for Thonbygget i samarbeid med Thongruppen. Fjernavlesningssystem for varme- og kaldt- og varmtvann, tilbakeslagsventiler er montert i hver bolig i 2009/2010. Varmtvann kaldtvann og oppvarming avregnes etter faktisk forbruk. I løpet av 2023 endres rutinene fra årlige avregning til månedlig avregning. Ved eierskifte har styret i Thonbygget ansvar for å melde eierskifte til den nye samarbeidspartnere. Eiendomsmeglerne må derfor sende eierskiftemelding til OBOS (eierskifte@obos.no) så snart overtakelsesdato er avklart. Det er seksjonseiers ansvar å logge seg inn på Vibbo, og oppdatere opplysninger om eventuelle leietakere etc. Det er mye nødvendig informasjon om boligsameiet på Vibbo. Vedlikeholdsfond øker 8%, driftskostnader øker 6%, kabel,ventilasjonsanl. øker 7%, vedl.hold, forsikring øker 3%, heis,kom.avg,vask øker 19%, Fellesanl.Pilestr.park reduseres -17%.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 401,17,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Driftskostnader	381,92	
Kabel-Ventilasjonsanlegg	1 360,82	
Vedlikehold,forsikring	519,02	

Heis,kommunaleavgifter,vask	819,69
Vedlikeholdsfond	235,72
Fellesanlegg,Pilestredet park	84,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	906,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	14 272,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Simon Mazarino pr. e-post: simon.mazarino@obos.no eller telefon: 22 98 14 86.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Husordensregler for

Boligsameiet Thonbygget

Siste Endring vedtatt på sameiermøte 25.04.2024

1 Generelt

1.1 Husordensregler har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til en hver tid.

Grunnlaget for ordensreglene finnes i hovedsak i Lov om eierseksjoner § 11.

1.2 Ved fremleie er sameierne ansvarlig for at leieboerne gjøres kjent med reglene og forholder seg til dem.

1.3 Henvendelse til styret, vaktmester eller til forretningsfører bør skje skriftlig. Meldinger til styret kan legges i postkassen i oppgang 30, 32 eller 34. Styret har dessuten en epostadresse som kan benyttes. Se oppslag på tavlene i oppgangene.

1.4 Seksjonseier plikter å merke postkassen med navn på beboer(e) av seksjonen. Postkassen skal merkes med postkasseskilt i hvit plast og med korrekt størrelse. Den enkelte seksjonseier bærer kostnaden til postkasseskilt.

Seksjonseiere som leier ut sine leiligheter må påse at postkasseskilt blir bestilt for leietaker.

Informasjon om firma som kan levere postkasseskilt til sameiets postkasser finnes på sameiets nettsider. Styret kan bestille på vegne av seksjonseier. Eventuelt gi kontaktinformasjon til leverandør.

Det er kun tillatt å klistre opp navnelapper på postkassene i en kort periode (en uke) mens man venter på standard postkasseskilt.

2 Avfall

2.1 Husholdningsavfall skal pakkes inn i plast-/papirposer som knyttes igjen. Dette for å hindre lukt og tilgrising av avfallskassene og avfallsrommet. Thonbygget er omfattet av Oslo Kommunes kildesortering. Plast, matavfall og restavfall skal sorteres i separate poser. Egne merkede kasser for papp og papir finnes i avfallsrommet. Pappesker må brettes sammen før de legges i avfallskontaineren.

2.2 Det er ikke anledning til å sette andre typer avfall i avfallsrommet. Møbler o.l. skal den

enkelte beboer selv sørge for all borttransport fra området, og må ikke settes i søppelrom eller felles-areal. Glass og metal skal bringes til returpunktene. En mobil mini-gjenbruksstasjonen som plasseres ut ved Pilestredet Park 30 en gang pr. uke tar imot en rekke typer avfall.

3 Husdyr
Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund må skje under kontroll og hundeskitt må fjernes. Alle hunder skal holdes i bånd i sameiets områder som også omfatter lekeplasser, plener, gangveier og garasje.

Sameiet Thonbygget er en del av Pilestredet Park Økodrift («PPØ») og er gjennom det forpliktet til å følge de vedtekter som til enhver tid gjelder for PPØ.

Katter skal holdes i bånd eller innendørs.

4 Ro og orden
4.1 Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

4.2 Hamring, banking og lignende støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21.00. Fra klokken 23.00 til 07.00 må beboerne være særlig hensynsfulle. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leiligheten og høylytt tale og musikk på balkongene kan lett virke forstyrrende for naboer.

Ved situasjoner (oppussing, flytting, selskapeligheter o.l.) der en vet om at virksomheten kan medføre støy som kan virke sjenerende for naboer, oppfordres det til at naboene orienteres om dette. Det er lettere å akseptere støy eller annen forstyrrende virksomhet dersom en er forberedt på det.

4.3 Ha omtanke til nabolaget ved bruk av balkongene. Bruk av kullgrill eller engangsgrill tillates ikke. Flasker, bokser, sigarettsneiper og annet avfall må ikke kastes ut fra balkongene eller vinduene. Sigarettsneiper etc. kan medføre brannfare.

Tepper må ikke ristes over rekkverket.

4.4 Skader forårsaket under flytting eller på annen måte betales av den sameier som forvolder skaden. Spesielt bemerkes at ståldører uten holdemagnet ikke må frakobles dørpumpen som da kan skade vegg, og heller ikke må sperres med gjenstand satt i dørhengslet som lett kan påføre døren skjevhet som vil være kostbart å reparere.

4.5 Ved inn- og utflytting må ikke heisdørene sperres/holdes opp ved å blokkere heisdøren. Det kan forårsake at heisen stanser. Heisdørene kan eventuelt holdes åpen ved å holde knappen inne i heisen inntrykt.

Sameiets blomsterkrukker og møbler i inngangspartiene må ikke benyttes som dørstoppere.

5 Fellesarealer
5.1 Det er ikke anledning til å oppbevare byggeavfall og/eller byggemateriale i fellesareal.

5.2 Av hensyn til fremkommelighet, rengjøring av fellesarealene, ryddighet og ikke minst med

tanke på en eventuell evakuering i forbindelse med brann, er det ikke anledning til å oppbevare private effekter i korridorer og andre fellesareal.

Dersom sameierne som sogner til samme korridor er enige kan det henges opp bilder og lignende på veggene.

5.3 Avfallsposer må ikke oppbevares i fellesarealene.

6 Spesielle bygningstekniske bestemmelser

6.1 Parabol
Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne i Thonbygget.

6.2 Utvendig persienner:
Fortrinnsvis monteres persienner i vindussmyg. Det benyttes 50 mm brede spiler med styrewire på hver side. Spilene skal være i lys grå farge som RAL 7040 eller nr. 58 Turnils.

Kassen for opptrukkede lamellene skal være i samme grå/brune farge som vindusomrammingen, RAL 7016.

Ved feste utenfor vindussmyg på den utvendige isolerte fasaden, skal benyttes innfesting som ikke vil føre til skade/ vanninntrenging i isolasjonslaget.

Forslag til innfesting vil være trykkimpregnert kloss direkte mot betong, bruk av solide bolter gjennom denne og tetting rundt kloss med Sicaflex. Plate størrelse f.eks. bredde 50 – 100 mm, høyde 150 – 200 mm, tykkelse ikke angitt. Dimensjonering og beregning av dimensjoner og krefter er leverandøren sitt ansvar. Forslagsvis bør leverandør garantere innfesting i min 5 år.

6.3 Utvendig markise/screens:
Det skal benyttes screens eller terrassemarkiser (dvs. ikke vindusmarkiser) med rett forkant. Duk skal være ensfarget i en mørk grå farge (Antrasittgrå RAL 7016) for både den sandgule og den grå fasaden.

Innfesting fortrinnsvis til betongvegg eller terrassetak for markise/screens. Det skal benyttes innfesting som ikke vil føre til skade/ vanninntrenging i isolasjonslaget.

Ved innfesting til utvendig isolert fasade vil forslag til innfesting være som over. Dimensjonering og beregning av dimensjoner og krefter er leverandøren sitt ansvar. Forslagsvis bør leverandør garantere innfesting i minimum 5 år.

7 Skader
Eier av leilighet plikter å erstatte eventuelle skader eller oppryddingsarbeider som påføres felles arealer som trappeoppganger, heiser, dører, inngangspartier, plener, etc.. Videre plikter eier også å dekke utgifter til nødvendig opprydding i ganger og søppelrom når skader eller oppryddings-arbeider skyldes leietaker av en leilighet.

Sameiet har tegnet huseierforsikring med bygningskasko som dekker brann, innbrudds- og vann-ledningsskade på bygning. Vannskadeforsikringen omfatter kun bygningsmessige skader, det vil

si tak, vegger og gulv.

Vannskader som kunne vært unngått ved mer påpasselighet fra sameiers side, kommer ikke under sameiets forsikring. Videre dekker ikke forsikringen innbo og løsøre.

Hver sameier anbefales å tegne egen hjemforsikring med eventuelle tillegg.

Fellesarealer må ikke utsettes for nedsmussing eller skader. Spesielt i forbindelse med inn- og utflytting kan dette lett oppstå, og skadevolder er ansvarlig for slike skader.

Før flytting utføres bør styret/ OBOS Eiendomsforvaltning kontaktes slik at eventuelle eksisterende skader blir avklart og man kan unngå å bli belastet for andres skadeverk.

8 Vedlikehold

Vanlig vedlikehold og oppussing må sameierne betale selv.

Utvendig vedlikehold bæres av sameiet gjennom fellesutgiftene. Mangler må meldes til styret (eventuelt via vaktmester/OBOS Eiendomsforvaltning), som foretar vurdering og bestiller reparasjon.

9 HMS – Internkontroll

Seksjonseier plikter å gjennomføre internkontroll for å forebygge brann, ulykke mm, og herunder besvare årlig utsendt egenkontrollskjema

10 Pilestredet Park

10.1 Utvendige fellesområder tilhører/driftes av Pilestredet Park Økodrift (PPØ). Hele parken med gang- og kjøreveier, plener og grøntarealer er og blir utbygget for alle beboerne i parken med investeringer tatt over statsbudsjettet, og skal være fullt tilgjengelig for det offentlige.

Anlegget driftes gjennom selskapet PPØ og kostnadene dekkes gjennom de ulike sameierne, borettslagene og næringsarealene, etter ulike andelsbrøker, og dessuten med støtte fra Oslo Kommune.

10.2 Kjøring, parkering
Det er kun tillatt å kjøre på asfalterte områder i parken. Parkering er spesielt merket og avgiftsbelagt.

Parkeringskjeller er dimensjonert med tilstrekkelig kapasitet for at de som ønsker det skal kunne kjøpe/leie plass for sitt kjøretøy.

Det er ikke avsatt gjesteparkering i kjeller.

Parkeringskjeller tilhører ikke sameiet, og driftskostnadene er ikke sameiets ansvar.

Områdets fortauer, gang- og sykkelveier er belagt med gjenbruksbetongelementer som tåler belastning fra nødvendig syketransport etc. men ikke tyngre kjøretøyer. Parkering / hensetning av kjøretøyer er ikke tillatt,

Sykler skal plasseres i egne sykkelboder eller i sykkelstativ på området.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Thonbygget, org. nr. 986 611 703

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært Årsmøte 10.10.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 06.03.2002 (sist endret på Årsmøte 25.04.2024).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Thonbygget. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.11.2002, dagboknr. 78501.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 144 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 208 bnr. 923 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- bod,
- private utearealer (balkong/terrasse)
- annet slik som angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen (ref: Begjæring om reseksjonering seksjon 77 den 09.03.2004 PBE)

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder ~~og~~ er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol-/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på

balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Eierne av næringsseksjoner rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiestyret. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 14 dager etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

(6) Før søknad om tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i plan og bygningsloven sendes inn til offentlige myndigheter skal styret varsles. Styret sørger for at samtlige seksjonseiere varsles. Det skal gjøres rede for tiltaket og grunnlagsmaterialet for søknaden skal gjøres tilgjengelig. Videre skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlags-materialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Eventuelle merknader fra seksjonseiere, samt en redegjørelse fra søker for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme merknadene, skal vedlegges søknaden som sendes inn til offentlige myndigheter.

Varslingsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, de punktene som er nevnt over (jfr. Punkt 3-1 (5), første kulepunkt.

Den seksjonseier som søker og gjennomfører tiltak nevnt over, er erstatningsansvarlig for de arbeidene som utføres, skader på eiendommen som følge av arbeidene og eventuelle følgeskader på andre seksjoner, fellesarealer eller bygningsmassen for øvrig.

Utbygging må foretas slik at det ikke blir noen stilmessig endring i eiendommens eksisterende arkitektoniske uttrykk.

(7) Seksjonseiere som deler balkong eller terrasseareal kan øke høyden på den opprinnelige skilleveggen forutsatt at den/de berørte seksjonseierne er enig og at endringen ikke er i strid med bygningslov eller disse vedtektene.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Enerett til bruk av brannsluse/fellesareal

(1) I henhold til Eierseksjonsloven § 25 (6) gis det til enkelte seksjoner følgende midlertidige enerett til bruk av nærmere definerte deler av sameiets fellesareal:

a. Seksjon nr. 72 gis en midlertidig enerett til å bruke fellesarealet direkte utenfor entredøren til denne bruksenhetens hoveddel, og som er et klart avgrenset rom med en ny entredør ut til korridor og trappoppgang. Det aktuelle arealet er tydelig definert på plantegninger, og er en brannsluse med rømningsfunksjon kun for denne seksjonen.

b. Seksjon nr. 77 gis en midlertidig enerett til å bruke fellesarealet direkte utenfor entredøren til denne bruksenhetens hoveddel, og som er et klart avgrenset rom med en ny entredør ut til korridor og trappoppgang. Det aktuelle arealet er tydelig definert på plantegninger, og er en brannsluse med rømningsfunksjon kun for denne seksjonen.

(2) Midlertidig enerett som angitt i 3-2 (1) gis med følgende forutsetninger og betingelser:

(3) Eneretten gjelder i 30 år fra vedtakstidspunktet og følger den enkelte seksjonen.

(4) Eneretten er knyttet til et areal som har teknisk funksjon som brannsluse, og arealet skal derfor til enhver tid holdes umøblert og fritt for eiendeler (brennbart materiale og ting som kan hindre rømning).

(5) Dørene til brannslusen er en rømningsvei og må ha et låssystem (ikke smekklås) som gjør det mulig å vende tilbake dersom rømningsveien skulle være blokkert. Tilbakerømning skal være mulig uten bruk av nøkkel.

(6) Styret og vaktmester skal ha nøkkel og tilgang til entredøren som går inn til brannslusene slik at de kan ivareta og undersøke at gjeldende brannkrav er oppfylt, i tillegg til at sameiet i henhold til eierseksjonsloven sikres adkomst til felles teknisk infrastruktur. Entredøren til bruksenhetenes hoveddel skal holdes låst.

(7) Den seksjonen som får enerett har ansvar for indre vedlikehold av det aktuelle arealet i samsvar med eierseksjonsloven § 32, jfr. § 33.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet Thonbygget har ikke eget parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget er en selvstendig eiendom, gnr. 508 bnr. 7, som eies og driftes av Thongård AS, org. nr.

917 307 318.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens ansvar-/plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholds-plikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap i bruksenheten

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) privat solskjerming (markiser, persienner, screens, osv.)

k) ventilasjonsanlegget i leiligheten
(enheten er ikke koblet til en sentralenhet)

l) kjøkkenavtrekk i leiligheten
(Kjøkkenavtrekket må ikke ha egen avtrekksvifte fordi det er en sentralenhet som sørger for avtrekk.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Næringsdelen» er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

«Boligdelen» er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

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

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

6-2 Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av teknisk anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstareal som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesareal tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsdelen.
- Kostnader til renhold, oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Juridisk bistand og konsulentbistand som kun gjelder næringsseksjonene.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6-3 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av teknisk anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstareal som bare betjener boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Juridisk bistand og konsulentbistand som kun gjelder boligseksjonene

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6-4 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligsameierne:

- Kabel TV.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene i boligdelen.
- Renhold i fellesarealene i boligdelen
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg i boligdelen (kjøkkenavtrekk, røyksettingsvifter i trappehusene).
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.

Kostnadene fordeles med like beløp pr. boligseksjon.

6-5 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle sameierne

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.

Kostnadene fordeles med like beløp mellom samtlige seksjoner.

6-6 Varmtvann og oppvarming fordeles på samtlige bruksenheter etter faktisk forbruk.

6-7 Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av Årsmøtet med 2/3 flertall.

- Kostnader i forbindelse med PPØ som vektes/fordeles iht. PPØ's kostnadsbrøker.

6-8 Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjonene etter sameiebrøk. Dette gjelder blant annet:

- Forsikring
- Ytre vedlikehold
- Brannsikring
- Juridisk bistand og konsulentbistand som gjelder sameiet
- Kostnader i forbindelse med PPØ som fordeles iht. PPØ's arealbrøker
- Kostnader i forbindelse med Årsmøter. (ref. lokalleie)
- Brannsikring
- Finansinntekter / -kostnader

Mellom seksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6-9 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-10 Vedlikeholdsfond

(1) Vedlikeholdsfondet som ble opprettet 01.07.2014 skal være boligdelens eiendom og øremerkes for bruk til større vedlikeholdskostnader som faller inn under punkt 6.1 eller er utlignet på boligdelen etter punkt 6.8. Styret fremmer forslag mens Årsmøtet vedtar kriteriene for oppbyggingen av fondet, hvor lenge oppbyggingen av fondet løper og disponering av fondets midler.

Pr. 01.07.2014 ble det vedtatt at det kreves inn et påslag på 7,5 % beregnet av boligdelens ordinære felleskostnader (eks. akontobeløpene til varmtvann og fyring.

(2) Avsetningsbeløp til vedlikeholdsfondet innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6-11 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-12 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og seks andre medlemmer. Både boligeiere og eiere av næringsseksjoner bør være representert i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til seksjonens eierbrøk, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) *Ved skade hvor seksjonseier, seksjonseiers utstyr eller installasjoner forårsaker skade på egen seksjon og/eller naboers seksjoner, skal seksjonseier selv dekke forsikringens egenandel/aldersfradrag dersom skaden blir dekket av sameiets forsikring.*

Egenandelen/aldersfradraget dekkes av sameiet kun i de tilfeller hvor skaden er påført av forhold som sameiet er ansvarlig for. Ved skade innenfor seksjonen skal sameier selv dekke egenandelen/aldersfradraget. Ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes egenandelen/aldersfradrag av sameiet.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
(1) Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

KOPI

Thor-Erik Kolsrud
Sundbyveien 81
3477 Båtstø

Dato: 14 MAI 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199705060-59 Saksbeh: Erland Per Volden Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Olav Thon Gruppen	Adresse:	Postboks 485 Sentrum, 0105 OSLO
Søker:	Hille + Melbye Arkitektkontor	Adresse:	Osterhaus'gate 18, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - PILESTREDET 32

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 12.08.2008 og 01.04.2009. Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

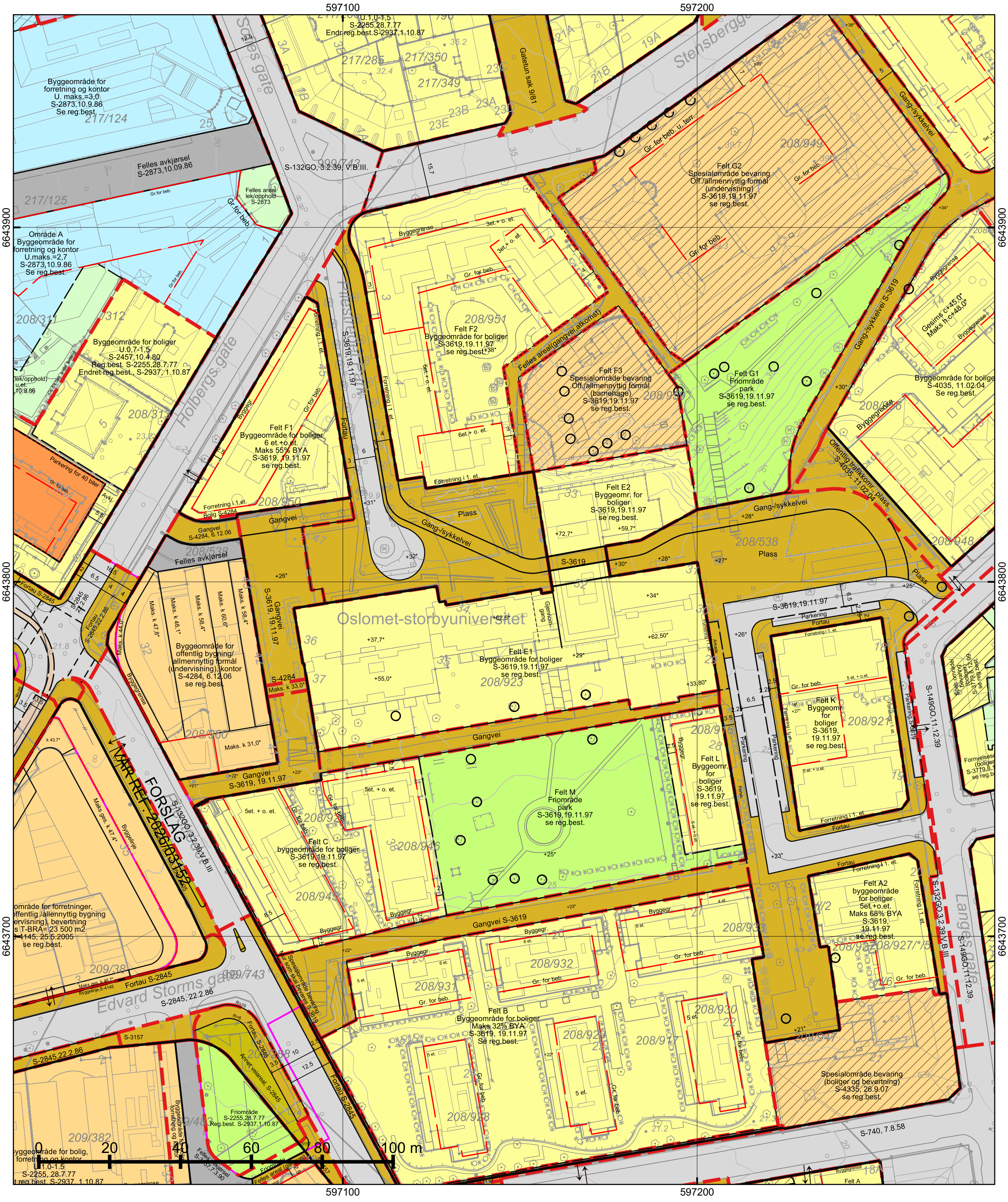
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Marianne Kaperdal
Seksjonsleder

Erland Per Volden
Saksbehandler

Kopi til: Styret Thonbygget, v/Per Berg, Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Beboere Sameiet Thonbygget, v/Ruth Andresen, Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Olav Thon Gruppen, Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162260/ 86538768

Adresse: Pilestredet Park 34

Gnr/Bnr: 208/923

Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- RbFornyelseOmråde

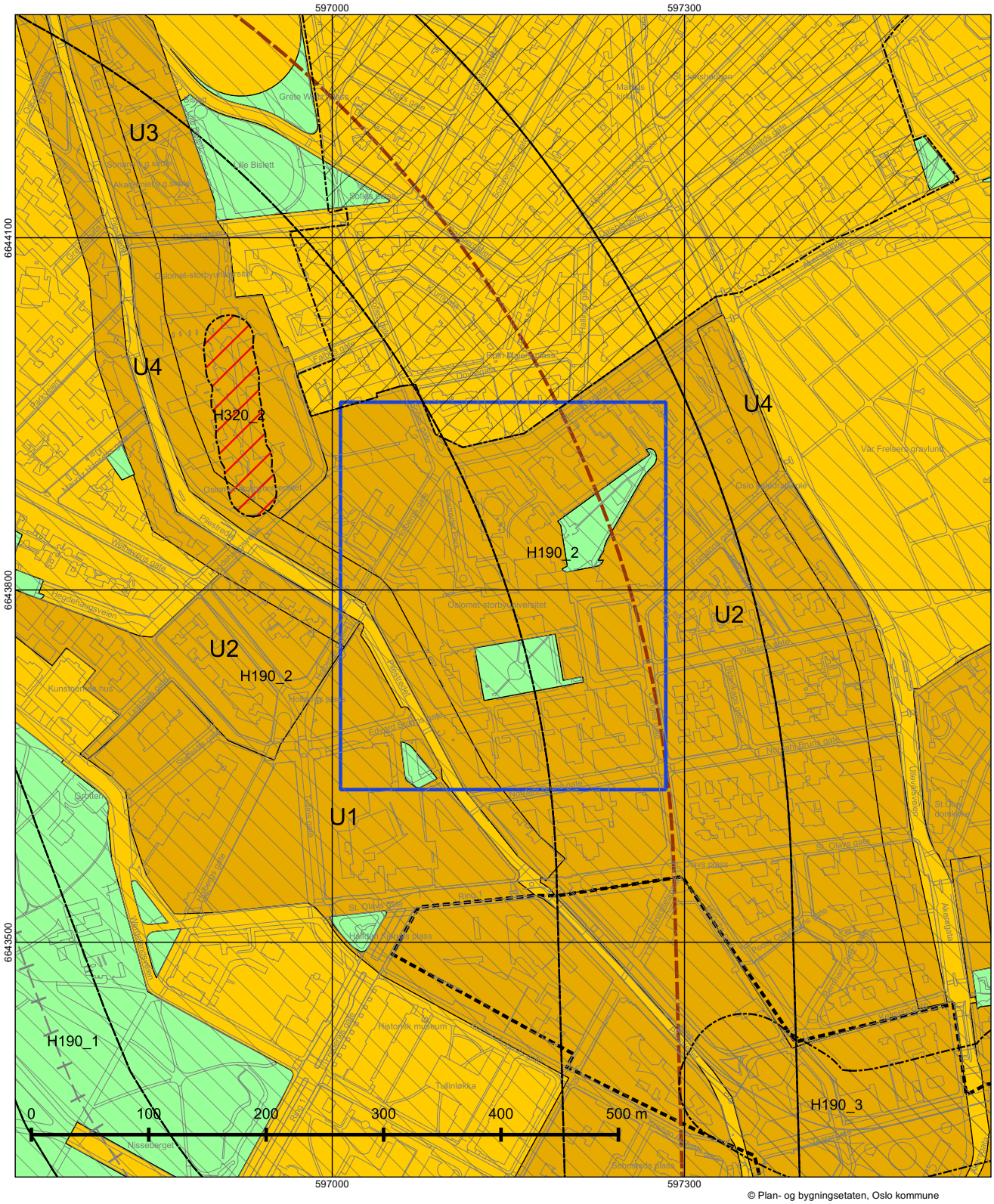
- RbFornyelseGrense

- 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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

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

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162260/86538768
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



Oslo

S-3619

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

Vedtaksdato: 19.11.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505524

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: 496195

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

§ 3. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, felt A2, B, C, E1/E2, F1, F2, H, K og L
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Der det er vist byggegrense skal fasade legges i byggegrense. Der det ikke er vist byggegrense, skal fasade legges i reguleringslinje mot gate. Mindre avvik fra byggegrense og grense for bebyggelse kan tillates, såfremt det oppnås gode helhetsløsninger. Balkonger tillates trukket 1,5 m ut fra fasade fra 2. etasje og opp.
Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Overetasjer skal trekkes tilbake og plasseres innenfor en vinkel på 60 grader fra hovedgesims.
Det kreves følgende leilighetssammensetning:
Maksimum 30% 2-romsleiligheter, minimum 70% 3-romsleiligheter eller mer hvorav minimum 30% 4-roms eller mer. Leilighetsfordelingen skal gjennomføres innen hvert enkelt felt der dette er praktisk mulig. I tillegg kan det innpasses inntil 150 studenthybler.

Der det på plankartet er vist forretning i 1. etasje i boligfelt tillates strøksbetjenende forretning og service. Hver enkelt forretning kan ha en størrelse på inntil 1.000 m2. Atkomst for publikum og varelevering skal kun skje fra fasade mot offentlig trafikkområde.
I felt A2 tillates det innredet lokaler for museum i 1. etasje.
I felt E1, vestfløyene, tillates det innredet undervisningslokaler i inntil 4 etasjer, underetasjer medregnet. I felt E2 tillates det innredet undervisningslokaler til og med 7. etasje.
Som vilkår for byggetillatelse for felt B skal det tinglyses rett for beboere i felt L til bruk av oppholdsareal i felt B.
For de ubebygde arealene skal det i forbindelse med byggesaksbehandlingen vises bruken av arealene inkludert lekeplasser og å ivareta barn og unges interesser. Det skal legges vesentlig vekt på barns lekemuligheter på ulike årstider, og samhandling mellom voksne, unge og barn. Der det ikke kan tilfredsstille 25% av boligenes bruksareal innenfor det enkelte felt, skal det kompletteres med sambruk i et nærliggende felt.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

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

§ 5. Byggeområde for offentlig / allmennyttig formål (undervisning), felt J
Eksisterende bebyggelse tillates ombygd med vekt på bevaring av gatefasader og bygningens hovedstruktur. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Det skal legges vekt på at bebyggelsen innenfor felt J samlet utgjør en arkitektonisk helhetlig løsning.
Det tillates innpasset museum.

§ 6. Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)
Trafikkområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også inkluderer friområdene og fellesområdene.
Gjennom området, fra Sofies gate til Langes gate, skal det opparbeides gang-/sykkelvei, i prinsippet slik plankartet viser. Mindre justeringer av traséen kan tillates. Det skal legges vekt på en myk linjeføring.
Det tillates kjøreatkomst via gang/sykkelvei for felt A1 fra nord, felt C fra samme sted og for felt I fra

Stensberggata.

§ 7. Friområde, park, felt G1 og M og fellesområder
Friområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også omfatter offentlige trafikkområder og fellesområder. Planen skal redegjøre for terrengbehandling, vegetasjon, overflater og møblering inkl. skilt og belysning.
De offentlige arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.
Felles areal (kjøreatkomst, parkering) fra Holbergs gate er atkomst til parkering under terreng, og skal være felles for feltene D, E1, F1 og F2.
Felles areal (gangvei) fra Stensberggata skal være felles for feltene F2, F3, G1 og G2.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede der dette er fysisk mulig.

§ 8. Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum) felt A1, G2 og F3
Bygningene tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare.
Muren tillates gjennombrutt på steder hvor ny atkomst for gang- og kjøretrafikk er angitt på planen.
Åpninger skal tilpasses murens struktur og arkitektoniske utforming.
Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
Bygning i felt G2 tillates tilbygd mot gårdsrommet, innenfor grense for bebyggelse. Tilbygg skal sammen med eksisterende bygning utgjøre en arkitektonisk helhetlig løsning. Gårdsrom tillates underbygd.
Det tillates innpasset museum i felt G2.

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

§ 10. Støy, luftkvalitet
Krav til sikring mot veitrafikkstøy skal tilfredsstille de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Likeledes skal luftkvaliteten tilfredsstilles i henhold til krav i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Det må redegjøres for tiltak samtidig med byggemelding. Alle tiltak må være fullført før bebyggelsen tas i bruk.

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

Boliger:		Kontor	1,5 pr. 1000 m2
- 2 rom	0,7	Skole	2 pr. 1000 m2
- 3 "	0,9	Forretning	2 pr. 1000 m2
- 4 " eller mer	1,0		
- Studenthybler	0,2		

Atkomst til parkeringsanleggene skal skje som vist med piler på planen.
Det kan tillates innpasset garasjeanlegg for nabobebyggelse.
Det skal avsettes tilstrekkelig parkering for bevegelseshemmede.
Det skal avsettes sykkelparkering i området i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 Veg- og gateutforming.

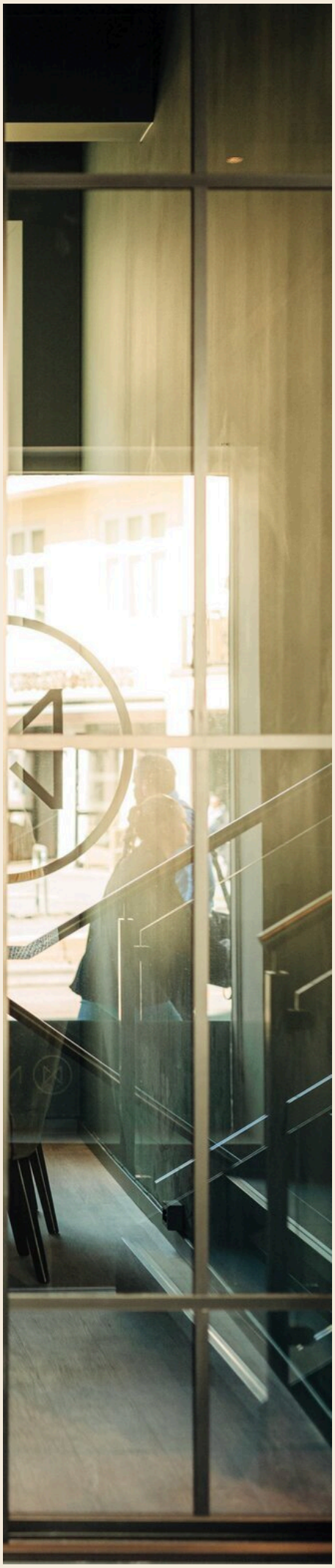
§ 12. Fellesbestemmelser
Trær som er vist på plankartet skal tas vare på.
Mot Pilestredet og Nordahl Bruns gate skal det som vilkår for byggetillatelse kreves plantet en ny trerekke på innsiden av muren. Mot Stensberggata på felt H skal det med samme vilkår også plantes en ny trerekke.
Grenselinjer vist på planen mellom samme etasjeantall fanges opp av terrengforskjeller.
Forskrift om avfallsplan som er vedtatt av bystyret 30.11.94 skal følges opp med tanke på krav til håndtering av avfall som omfatter ombruk, gjenvinning og forbrenning.

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0129/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet park 34 0176 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 923, snr 92 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Børre Gåsvær
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
b.gasvar@nordvikbolig.no
920 72 780



Julie Slåtto
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
j.slaatto@nordvikbolig.no
947 85 956

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: