

Pilestredet park 34



Velkommen til

Pilestredet park 34



Salgsoppgaven produsert 27. februar 2025

St. Hanshaugen/Pilestredet Park

Lys og innbydende 2-roms med balkong 5 kvm - Generøs takhøyde ca. 2,9 m - Heis - Parkeringsleie* - Sentralt, men rolig

Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	138 600,-
Totalpris	5 628 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 948,-
BRA-i	39 kvm
Totalt BRA	45 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938
Megler	Marcus Egeland
Telefon	980 39 150
E-post	m.egeland@nordvikbolig.no




PILESTREDET PARK



Kort fortalt

Velkommen til denne lyse og innbydende selveierleiligheten i Pilestredet park 34. Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen/Pilestredet Park. Leiligheten har en effektiv planløsning og består av innbydende entré, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, romslig soverom og flislagt baderom. Her bor du med kort vei til "alt" Oslo har å by på!

- Nordvendt balkong på ca. 5 kvm
- Generøs takhøyde ca. 2,9 meter
- Internett er inkludert i felleskostnadene
- Heis i bygget
- Delikat baderom overflateoppusset i 2022
- En-stavs parkett fra 2017
- Mulighet for kjøp/leie av parkeringsplass ved ledighet*
- Godt med lagringsplass i leiligheten og i kjellerbod på ca. 6 kvm
- Kort vei til kollektivtransport, dagligvarehandel og servicetilbud
- Sentralt, men rolig beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	39 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	45 kvm
TBA:	5 kvm

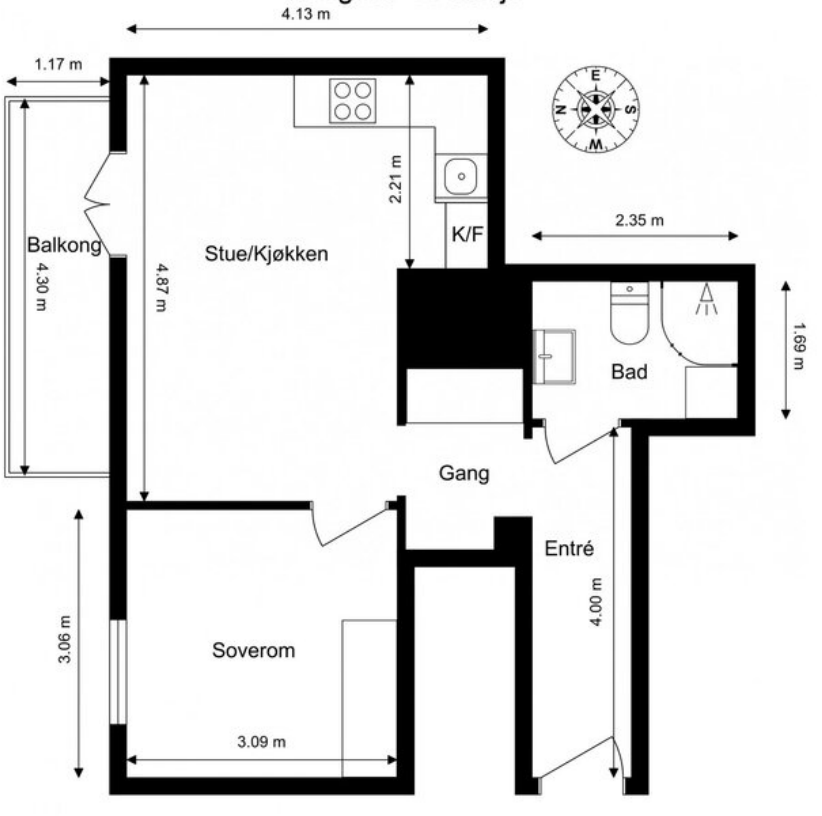
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Pilestredet park 34, 0176 Oslo

Leilighet - 2. etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil


Studio Céramique






Studio Céramique


Studio Céramique
PRADA


Studio Céramique














Husqvarna








SAMSUNG




SAMSUNG









Informasjon

Pilestredet park 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0125/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Pilestredet park 34, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 923, snr 79 i Oslo kommune

Selgere
Nicolas Thorkildsen
Vilde Rød

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 641 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 39 kvm.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
6kvm bod i kjeller.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og baderom.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy i skyvedørsgarderobe med speildører.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Fra stuen er det utgang til nordvendt balkong på ca. 5 kvm.

Kjøkken fra 2002 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin(2022), platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og rikelig med oppbevaringsplass i garderobeløsning.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2002 med varme i gulvet. Baderommmet er oppusset med flis på flis i 2022. Baderommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Standard

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Parkering

Sameiet Thonbygget har ingen parkeringsplasser. Garasjeanlegget har eget gårds- og bruksnummer. Anlegget eies av Olav Thon Gruppen. TimePark har ansvaret for utleie av 50% av plassene på vegne av OTG. Enkelte seksjonseiere har en tinglyst rett til de resterende 50% av plassene. Etter det styret har fått, selges det ikke nye plasser.
Det er mulighet for kjøp/leie av garasjeplass ved ledighet.
Det er heisadkomst fra garasjen til leilighetsplan.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flis på flis hele badrom, gulv og vegger. Skiftet baderomsinnredning. Badet var ferdigstilt i oktober 2022.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med omgjøring fra sykehus til boliger. Ble da utført av byggherre i 2002.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongvedlikehold 2023/2024. I forbindelse med arbeid på balkongene på noen av seksjonene benyttet styret multiconsult i samarbeid med Oslo Murmesterbedrift for forbedring av noen av balkongene. Dette hadde ingen betydning for leilighetens balkong.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vi er usikre da forrige el-sjekk ble utført av tidligere eier.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det er gjort el-sjekk av tidligere eier 22. april 2022. I forbindelse med el-sjekk ble det rettet opp defekt downlights, endret kursfortegnelse og byttet ut defekt hovedbryter.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: I 2024 ble det installert sentrale vannmålere i de ulike seksjonene.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert nøkkelbrikker i mai 2023 i regi av styret.

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

Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann fra 2025.

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? Tilstandsrapport fra takstmann fra 2025.

Tilleggskommentar:
Vi har nylig fått brev om å sette ut radon-målere for å måle dette, og det skal sendes til sjekk etter 2 måneder. Det står i brevet at dette kun er forbyggende.

Byggemåte

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Antatt at de er byttet når blokken ble pusset opp i regi av borettslag. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det antas at vinduer og dører er fra år 2002 da leiligheter og fasader ble pusset opp i regi av borettslaget. Balkong med betong gulv, reisverk i stål med plater som frostet.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av en-stavs parkett. Malte mur vegger og tak Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger i 2.etg, i tillegg er det to kjelleretasjer under og radonmålinger er derfor ikke relevant. Det er ikke montert pipe eller ildsted i leiligheten. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette gjelder bod i kjeller, den er del av fellesarealet og er derfor ikke tilstandsvurdert. Boligen har betong trapp med terrasso overflate, gang arealer i felles ganger er belagt med fliser. Tilstandsgrad er ikke vurdert da dette er felles områder. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV
- TV-benk
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder leietakers navn og kontaktinformasjon.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer.

Elektrisk gulvvarme på baderom.

Det er balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 4 383 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 948,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:

Driftskostnader: 381,92

Kabel-Ventilasjonsanlegg: 1 360,82

Vedlikehold,forsikring: 363,42

Heis, kommunale avgifter, vask: 578,73

Vedlikeholdsfond: 202,68

Fellesanlegg,Pilestredet park: 60,00

Kaldtvann, varmtvann og oppvarming måles individuelt og avregnes/faktureres månedlig fra Lyse Energi/Smartly.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 113 582,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 454 326,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Thonbygget, orgnr. 986611703

Om sameiet

Sameiet består av 148 seksjoner, 144 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Sameiet Thonbygget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 611 703, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

- Informasjon fra styret -

Er det planlagt å gjøre noe (vedlikehold, generell prisøkning etc.) i gården/sameiet som gjør at andel fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker?
- Sameiet har ikke fellesgjeld. Det planlegges ikke endring av felleskostnadene for 2025. Felleskostnadene for 2026 fastsettes i forbindelse med budsjettprosessen i oktober/november 2025.
- To av boligdelens fem heiser bygges om/oppgraderes nå i vår. Kostnaden for dette er allerede fordelt iht. eierbrøkene og fakturert seksjonseierne med betalingsfrist 20.02. og 20.04.2025

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue

Kr 7 872,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 941 044. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 471 980.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 490 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget populært boligområde midt på St. Hanshaugen. Dette er Oslos mest sentrale bydel - i skjæringspunktet mellom Majorstua, Sagene, Grünerløkka og Sentrum.

St. Hanshaugen kjennetegnes av sine mange sjarmerende, eksklusive spesialbutikker som delikatesseforretningen Gutta på Haugen, helsekostbutikken Røtter som er av mange regnet som Oslos økologiske mekka. Strøket har et godt utvalg av hyggelige kafeer, som Kaffebrenneriet, Java og Baker Hansen. Rouleur fungerer som nabolagsbar på kveldstid. Her fins også mange kjente restauranter som Pascal, Schrøder, Smalhans, Kolonialen, Waldemars Café, Heim, Gutta fra Calcutta og Tranen med Åpent Bakeri. Utvalget av treningssentre er mange, deriblant SATS Bislett, SATS IIa, Bislet bad, FitnessXpress m.m.. Nærområdet byr i tillegg på fotballbane, lekeplasser, tennisanlegg og svømmehall med spafasiliteter.

Parken som har gitt navn til bydel St. Hanshaugen, regnes av mange som byens fineste og ligger bare noen hundre meter unna leiligheten. Den ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo kommune tok ansvaret for. Her er det ypperlige tur-, trim- og rekreasjonsmuligheter for små og store året rundt, med treningspark, andedam, mange benker å slappe av på, fjordutsikt og mye mer. Parken har sommerservering og en scene for gratiskonserter og utekino på de velkjente og populære parkkveldene.

Fra bygården går man ned til Karl Johans gate på 10 minutter. Det er ypperlig kollektivtilbud i alle retninger, med bussrutene 21 og 37 i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Stortorget, Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Sagene, Nydalen, Carl Berner og Helsfyr. Nærmeste trikkestopp er på Bislett, nærmeste T-banestasjon Stortinget. Med bil tar det fra St. Hanshaugen ca. 3 minutter til Bogstadveien, 5 minutter til Oslo S, 8 minutter til Nydalen og 35 minutter til Oslo lufthavn.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til en rekke andre dagligvareforretninger, som Rema og Kiwi. Det er apotek, frisørsalonger, parfymeri, bokhandel, kles- og skobutikk i umiddelbar nærhet. Nærmeste kjøpesenter er St. Hanshaugen Senter med postkontor, Plantasjen og en velassortert Rema 1000. Nærliggende Alexander Kiellands plass og Bislett kan begge skilte med Vinmonopol og Coop Mega med ferskvaredisk. Herfra er veien kort til noen av byens mest attraktive handlegater, som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, og til Grünerløkkas pulserende liv, med butikker, utesteder og trivelige Birkelunden. Det er også gangavstand til populære Vulkan, med Mathallen, konsertscene, barer, kaféer og restauranter.

Høyskolesenteret på Bislett ligger ca. 5 minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger også Veterinærhøyskolen, Tannlegehøyskolen og Universitetets bygninger i sentrum. Ullevål Sykehus ligger ca. 20 minutters gange fra leiligheten. Universitetet på Blindern og BI i Nydalen er lett tilgjengelige med

offentlig transport.

Dette er en bolig med perfekt beliggenhet for den som vil bo svært sentralt og samtidig ha tilgang til flotte friluftsarealer og alle nødvendige fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.05.2009.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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 med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/923/79:
28.06.2002 - Dokumentnr: 42428 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg for almen ferdsel
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og bygningsetaten
Kan ikke slettes uten samtykke fra ...
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

25.02.2025 - Dokumentnr: 220886 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.11.2002 - Dokumentnr: 78501 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/23073
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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 328,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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. februar 2025

Megler

Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Pilestredet park 34

Pilestredet Park 34

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 483 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	10 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	12 min 0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	14 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	10 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	22 min 1.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skol...		7 min

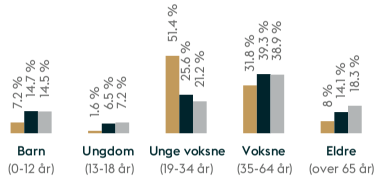
Offentlig transport

Holbergs plass	Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	4 min 0.3 km
Frydenlund	Linje 17, 18, 19	5 min 0.4 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	13 min 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	1 min 0.1 km
Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	3 min 0.2 km
Frøbemanning		5 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

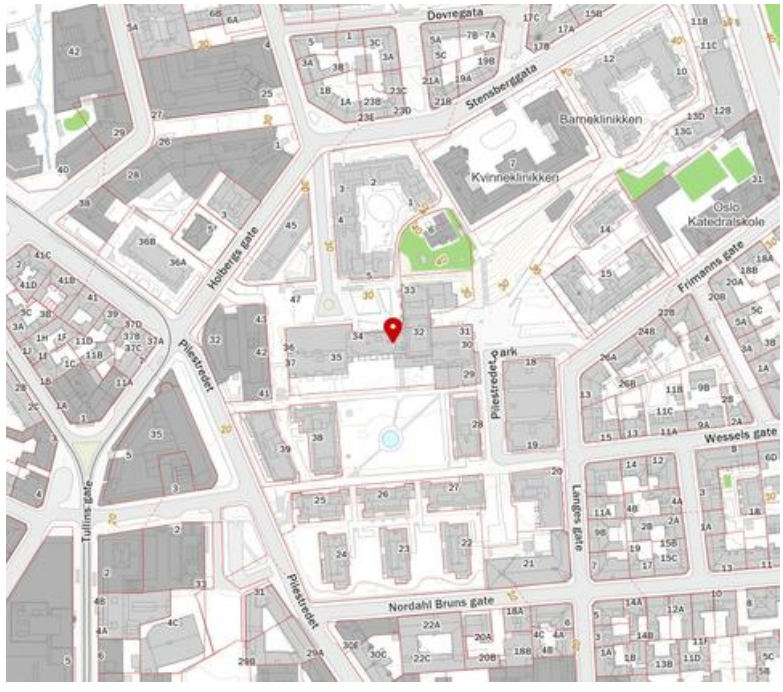
Sport

Oslo katedralskole	4 min
Lille bislett	6 min
Treningshuset	7 min
SATS Bislett	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 923, snr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 Rapportdato: 26.02.2025 Oppdragsnr.: 12020-1213 Referansenummer: TE2118

Autorisert foretak: Per Kristian Låche Sertifisert Takstingeniør: Per Kristian Låche Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig

Per Kristian Låche
Uavhengig Takstingeniør
laacheas@online.no
915 46 514

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

En velholdt leilighet som er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Antatt at de er byttet når blokken ble pusset opp i regi av borettslag.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det antas at vinduer og dører er fra år 2002 da leiligheter og fasader ble pusset opp i regi av borettslaget.
Balkong med betong gulv, reisverk i stål med plater som frostet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Malte mur vegger og tak
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger i 2.etg, i tillegg er det to kjelleretasjer under og radonmålinger er derfor ikke relevant.
Det er ikke montert pipe eller ildsted i leiligheten.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette gjelder bod i kjeller, den er del av fellesarealet og er derfor ikke tilstandsvurdert.
Boligen har betong trapp med terrasso overflate, gang arealer i felles ganger er belagt med fliser.
Tilstandsgrad er ikke vurdert da dette er felles områder.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Taket er fra 2002.
Opprinnelige fliser er fra 2002, det er lagt nye fliser på flisene i år 2022.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28.
Opprinnelige fliser er fra 2002, det er lagt nye fliser på flisene i år 2022.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er installert porttelefon

Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursoversikt
Det er montert brannslange i kjøkkenskap og røykvarslere i gang og oppholdsrom. I tillegg er det brannsluknings apparat på 6 kg plassert i skap i gangen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

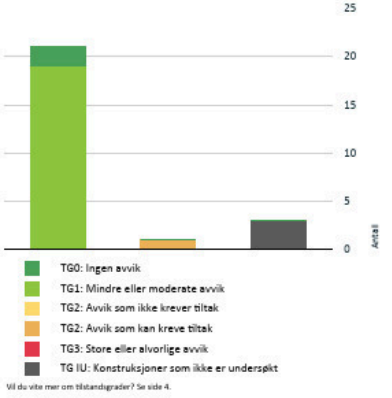
Det ble laget tegninger når blokken ble oppgradert

Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Oppussing og oppgradering generelt	Leiligheten ble pusset opp i regi av borettslaget med nytt bad, ventilasjons anlegg, balkong og overflater generelt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Antatt at de er byttet når blokken ble pusset opp i regi av borettslag.

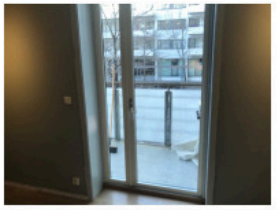
Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det antas at vinduer og dører er fra år 2002 da leiligheter og fasader ble pusset opp i regi av borettslaget.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med betong gulv, reisverk i stål med plater som frostet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Malte mur vegger og tak

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger i 2.etg. i tillegg er det to kjelleretasjer under og radonmålinger er derfor ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er ikke montert pipe eller ildsted i leiligheten.

TG IU Rom Under Terreng

Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette gjelder bod i kjeller, den er del av fellesarealet og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG IU Innvendige trapper

Boligen har betong trapp med terrasso overflate, gang arealer i felles ganger er belagt med fliser.
Tilstandsgrad er ikke vurdert da dette er felles områder.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Taket er fra 2002.
Opprinnelige fliser er fra 2002, det er lagt nye fliser på flisene i år 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28.
Opprinnelige fliser er fra 2002, det er lagt nye fliser på flisene i år 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

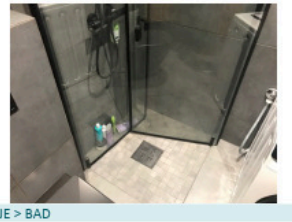
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





Rør under vask

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier





TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



Styringspanel til ventilasjon



Ventilasjonsanlegg plassert i nisje i gang

Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Andre installasjoner

Det er installert porttelefon

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursoversikt

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE
Norsk takst

Tilstandsrapport





Brannslukker plassert i skap i gang

TG 0 Branntekniske forhold

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

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



Røykvarsler koblet til felles anlegg i bygget.

Det er montert brannslange i kjøkkenskap og røykvarslere i gang og oppholdsrom. I tillegg er det brannslukning apparat på 6 kg plassert i skap i gangen.



Brannslange plassert i kjøkken skap.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

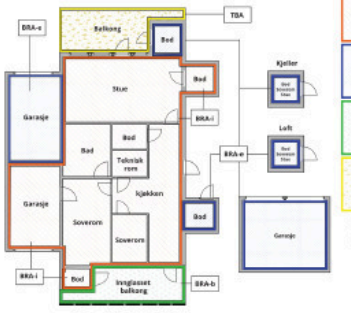
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være komplisérte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	39	6		45	5
SUM	**39**	**6**			**5**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré, Gang, Soverom, Bad, Stue/kjøkken		

Kommentar
6kvm bod i kjeller

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det ble laget tegninger når blokken ble oppgradert

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

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

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	37	0

Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Nicolas Garzon Thorkildsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	923		79	5490.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet Park 34

Hjemmelshaver
Thorkildsen Nicolas Garzon, Rød Vilde Nerlandsrem

Kommentar
Fellesutgifter pr dd 2.947,57/mnd

Boligselskap
Sameiet Thonbygget

Forretningsfører
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Organisasjonsnr
986611703

Felles formue
Kr. 7 872 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En bolig med sentral og attraktiv beliggenhet, med gangavstand til alle fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 5490,3m2

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evnt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 580 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87211244			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	14.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	17.02.2025		Gjennomgått		Nei

Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.02.2025	
2	28.02.2025	

Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TE2118

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rød, Vilde Nerlandsrem	9578-5995-4-3440258	2025-02-17 21:09:22
Thorkildsen, Nicolas Garzon	9578-5997-4-3378117	2025-02-17 21:10:38

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
17. feb. 2025

Oppdragsnummer
36-0125/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet park 34, 0176 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Nicolas Thorkildsen, Vilde Rød

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flis på flis hele badrom, gulv og vegger. Skiftet baderomsinnredning. Badet var ferdigstilt i oktober 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med omgjøring fra sykehus til boliger. Ble da utført av byggherre i 2002.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongvedlikehold 2023/2024. I forbindelse med arbeid på balkongene på noen av seksjonene benyttet styret multiconsult i samarbeid med Oslo Murmesterbedrift for forbedring av noen av balkongene. Dette hadde ingen betydning for leilighetens balkong.

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vi er usikre da forrige el-sjekk ble utført av tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det er gjort el-sjekk av tidligere eier 22. april 2022. I forbindelse med el-sjekk ble det rettet opp defekt downlights, endret kursfortegnelse og byttet ut defekt hovedbryter.

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?

Ja

Beskriv: I 2024 ble det installert sentrale vannmålere i de ulike seksjonene.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert nøkkelbrikker i mai 2023 i regi av styret.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann fra 2025.

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? Tilstandsrapport fra takstmann fra 2025.

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 endringer 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

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: 36-0125/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thorkildsen, Nicolas Garzon	**2025-02-17**	**Rød, Vilde Nerlandsrem**	**2025-02-17**

Identifikasjon

bankID Thorkildsen, Nicolas Garzon

Identifikasjon

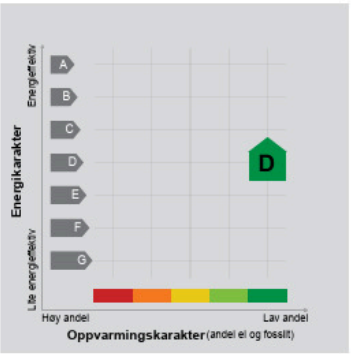
bankID Rød, Vilde Nerlandsrem

SIGNICAT

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	79
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81388520
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-80806
Dato	17.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SINE LINNEA TANGEN HALVORSEN



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:	38
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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 til 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	H0102	79	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	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	38 m²
Totalt BRA	38 m²
Oppvarmet luftvolum	91 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	14,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	246,2 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	0,18
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	0,85
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	0,82
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
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	48,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	11,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,0 kWh/år
Pumper	1,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	131,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 206 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 634 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	163,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 206 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

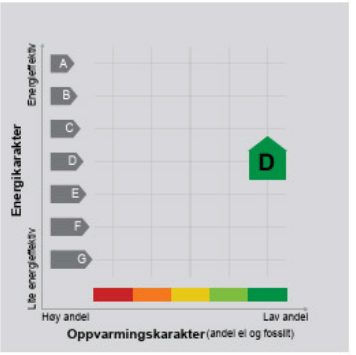
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 053 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 154 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 206 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,5 %

ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet Park 34
Postnummer	0176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	923
Seksjonsnummer	79
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81388520
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-80806
Dato	17.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SINE LINNEA TANGEN HALVORSEN



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:	38
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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 til 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	H0102	79	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	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	38 m²
Totalt BRA	38 m²
Oppvarmet luftvolum	91 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	14,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	246,2 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	0,18
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	0,85
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	0,82
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
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	48,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	11,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,0 kWh/år
Pumper	1,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	131,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 206 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 634 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	163,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 206 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	2 053 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 154 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 206 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,5 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0125/25 . Vår ref.: 1282-1-079 Dato: 14.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Thonbygget
Organisasjonsnr:	986611703
Seksjonseier:	Thorkildsen, Nicolas Garzon
Medeier:	Rød, Vilde Nerlandsrem
Leilighetsnummer:	079
Adresse:	Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Seksjonsnummer:	79
Gnr.	208
Bnr.	923

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 87211244.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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 parkeringsplass 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 parkeringsplass.)
- Seksjonseiere som selger boligseksjon med bruksrett til parkeringsplass, 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 parkeringsplass. 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-, 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 årlig avregning til månedlig avregning.
- Ved eierskifte har styret i Thonbygget ansvar for å melde eierskifte til den nye samarbeidspartneren. 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.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 947,57,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Driftskostnader	381,92	
Kabel-Ventilasjonsanlegg	1 360,82	
Vedlikehold,forsikring	363,42	
Heis,kommunaleavgifter,vask	578,73	
Vedlikeholdsfond	202,68	
Fellesanlegg,Pilestredet park	60,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	525,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	7 872,-
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 Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Terje Erik Gustav E Berge, 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.
Styrets kontaktinfo: thonbygget@styrerommet.no
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Thonbygget

Organisasjonsnummer: 986611703
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. september kl. 12:00 til 8. september kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Terje E. G. Eriksson Berge er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14815**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **470**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Arve Bjelland Grov og Halvor Eggen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14815**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **470**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14815**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **470**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Madeléne Jordsjø, et av styremedlemmene fra Thongård AS, ønsker å trekke seg fra styret i Sameiet Thonbygget. Thongård AS har foreslått Markus Gjessing som nytt styremedlem.

Markus Gjessing er assisterende eiendomssjef i Olav Thon Gruppen og har blant annet ansvar for næringsseksjonene i Sameiet Thonbygget og garasjeanlegget, Pilestredet Park 47.

Gjessing velges inn som styremedlem for perioden fra nå og frem til ordinært Årsmøte i 2024.

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Markus Gjessing (14906 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Markus Gjessing

Møteleder: Terje E. G. Eriksson Berge /S/
Protokollvitne: Arve Bjelland Grov /S/
Protokollvitne: Halvor Eggen /S/

Transaksjon 09222115557500362576 Signert TEGEB, HE, ABG

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Thonbygget

Organisasjonsnummer: 986611703
Møtet ble avholdt 25. april kl. 18:00, Thon hotell Slottsparken, Wergelandsveien 5. Inngang til møtelokalet via hotellets resepsjon..

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Terje Eriksson Berge velges som møteleder.

> Forslag til vedtak:
> Styret foreslår at Terje Eriksson Berge velges som møteleder.
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> Forslag til vedtak:
> Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik foreslått. Som protokollvitner ble Arve Grov og Michel Midre foreslått.
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes.
> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer / Ekstraordinært honorar

Godtgjørelse (ordinært styrehonorar) for styret foreslås satt til kr 220 000.

Ekstraordinært honorar for styret foreslås satt til kr 70 000.

> Forslag til vedtak:
> Styrets ordinære godtgjørelse settes til kr 220 000. Ekstraordinært honorar settes til kr 70 000.
> ✓ Vedtatt.

7. A) Endring av punkt 6.3 i Husordensreglene

Fra Styret

Forslaget krever ordinært flertall.

Punkt 6.3, første avsnitt i Husordensreglene har i dag følgende ordlyd:

Det skal benyttes screens eller terrassemarkiser (dvs. ikke vindusmarkiser) med rett forkant. Duk skal være ensfarget i farge som den gulaktige fasaden, type Dickson farge 7548, eller tilsvarende (Dickson farge 6088) for den gra fasaden.

Styret har vært i kontakt med leverandører av screens, persienner og markiser med spørsmål om hvordan solskjermingen bør være for å gi et best mulig inntrykk. Samtlige svarer at det beste inntrykket er om et vindu med persienner og screens oppfattes på samme måte som et vindu uten nevnte solskjerming. I sollys vil et vindu oppfattes som mørkt. Det betyr at persienner og screens med samme farge som fasaden vil gå i ett med fasaden, mens persienner og screens som er mørke, oppfattes som et vindu. I punkt 6.2 er det allerede er krav om at persiennene skal være mørk grå.

Styrets innstilling
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.

RAL 7016

> Forslag til vedtak:
> Styret ber Årsmøtet fatte vedtak om at punkt 6.3, første avsnitt i Husordensreglene endres i henhold til forslaget.
> ✓ Vedtatt.

8. B) Korrigering av skrivefeil i punkt 6.10 (1) i vedtektene

Fra Styret

Forslaget krever 2/3-dels flertall.

Punkt 6.10 i vedtektene har i dag følgende ordlyd:

(1) Vedlikeholdsfondet som ble opprettet 01.07.2014 skal være boligdelens eiendom og øremerkes for bruk til større vedlikeholdskostnader som faller inn under punkt 6.2 eller er utlignet på boligdelen etter punkt 6.7. 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.

Under (1) henvises det til punkt 6.2 og 6.7. 6.2 viser til kostnader som skal dekkes av næringsseksjonene, mens 6.7 viser til kostnader som gjelder Pilestredet Park Økodrift (PPØ). Dette er åpenbare skrivefeil som må rettes. De korrekte henvisningene skal være 6.1 og 6.8.

Styrets innstilling
Punkt 6.10 (1) må endres til:

(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.

> Forslag til vedtak:
> Styret ber Årsmøtet fatte vedtak om at punkt 6.10 (1), i vedtektene endres i henhold til forslaget.
> ✓ Vedtatt.

9. C) Solcellepanel

Fremmet av: Fugletoppen AS (seksjon 43 &77) v/Guro Fuglerud Astrup

Fra Fugletoppen AS (seksjon 43 &77) v/Guro Fuglerud Astrup

Forslaget krever ordinært flertall.

Forslag:

Jeg ønsker at styret i forkant av årsmøte skal se på mulighetene til å legge solceller på de tak/flater som finnes til rådighet.

Hva er mulighetene og hvor mye kan vi spare på lang sikt? Nå bør være ett godt tidspunkt å se på dette da priser i dette markedet har falt generelt.

Styrets innstilling

Det er et krevende forslag, men styret har gjort et grunnarbeid. Allerede høsten 2022 sendte en seksjonseier forslag til styret om å montere solcellepaneler på takene i Thonbygget. Styret hadde møte med styreleder i Parkhuset som har montert 40 solcellepanel på taket.

Styret innhentet i 2022 et muntlig tilbud hvor det på grunnlag av takareal ble estimert en kostnad rundt 2 millioner kroner for montering av solceller. Videre ble det innhentet opplysninger om støtteordninger. Styret sendt søknad om støtte og det ble gitt tilsagt om støtte. Støtten er ikke begrenset til et bestemt kalenderår og er med utgangspunkt i en kostnad på rundt 2 millioner beregnet til rundt kr. 700.000.

Styret har gjennomgått fakturaene for 2021, 2022 og 2023 fra Hafslund for å kartlegge hvor mange kWh strøm Thonbyggets boligdel bruker i løpet av et år. Gjennomsnittlig forbruk av strøm er ca. 300.000 kWh per år. Styret har verken opplysninger om strømforbruk i næringsdelen og/eller hvordan belysning i fellesareal (oppganger/korridorer) er løst.

Boligdelen har startet utskifting til LED og GK Elektro har beregnet at det vil redusere strømforbruket med ca. 70% når overgang til LED er gjennomført.

Takene til Thonbygget er flate og dekket med takpapp. Et spørsmål som måtte avklares/utredes er om det kan monteres solceller på takene. Hvilket forarbeid som må gjøres. Styret har kontaktet Nortekk som kjenner takene godt.

Nortekk kontaktet Kinli AS som ønsket å ta en befaring og gi et tilbud. Kinli har oversendt et tilbud som lyder på kr. 1.269.094 + mva. (kr. 1.586.368). Tilbudet omfatter 178 solcellepaneler, montering og kabling. Vilkåret er betaling ved oppstart av arbeidet. Det er beregnet at 178 solceller vil gi rundt 61.400 kWh per år. Garantitiden er på 15 år. Forventet levetid er på 30-40 år. Tilbudet omfatter bl.a. ikke forsterkning av takkonstruksjon, tilkoblingsavgifter/gebyr til offentlige myndigheter.

Kinli gir ingen opplysninger i sitt tilbud, men søk på nettet tyder på at en investering i solceller først vil være lønnsom etter rundt 15 år.

På oppfølgingsspørsmål svarer Nortekk at solcellene settes på stativ med 10-12 graders helling, holdes på plass med ballast. Stativene kan flyttes hvis/når ny takpapp må legges, men legging av ny takpapp anbefales før montering. Estimat kostnad kr. 150.000/200.000 + mva. (kr. 187.500/250.000) + legging(?).

Solcellepanelene løftes på plass med mobilkran. Det kan komme i konflikt med vektbegrensningene rundt bygget.

Styrets innstilling:

Det er betydelige investeringskostnader og lønnsomhet først om ca. 15 år. Forventet produksjon av strøm vil dekke 65-70% av boligdelens strømbehov når LED-belysning i fellesareal i boligdelens er gjennomført. (LED-belysning gir umiddelbar innsparing.)

Investeringskostnadene må betales før oppstart. Det betyr at det enten må bygges opp kapital før solcellene bestilles, kreve inn engangsbeløp eller finansieres ved låneopptak noe som vil kreve endring av vedtektene.

Det gjenstår fortsatt flere ubesvarte spørsmål og det er kun mottatt et tilbud.

> Forslag til vedtak:
> Styret foreslår at saken utredes videre.
> ✓ Vedtatt.

10. D) Utskifting av heisene i oppgang 32

Fra Styret

Forslaget krever ordinært flertall

Styrets utredning

OTIS har sendt styret et tilbud på å bytte begge heisene i oppgang 32. Tilbudet lyder på kr. 3.062.000 inkludert mva..

I følge OTIS er dette de mest slitte heisene i boligdelen. Arbeidet med å bytte heisene bør, av hensyn til prisen og logistikken, gjøres samtidig, men slik at en av heisene er i drift. Arbeidet kan planlegges slik at en heis byttes før årsskiftet og den andre etter årsskiftet. Da kan kostnaden teoretisk fordeles på to år.

Vilkåret er at 1/3-del av kostnaden betales ved inngåelse av kontrakt, 1/3-del når arbeidet med den første heisen starter og 1/3-del når arbeidet med den andre heisen er avsluttet.

Vedlikeholdskostnader til heiser i boligdelen utlignes på boligseksjonene iht. sameiebrøken, ref. 6-3 i vedtektene.

Selv om tilbudet verken er ferdig utredet eller akseptert, må styret fremme sak på Årsmøtet for å få avklart finansieringen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling og forslag:

Gjentatte reparasjoner av heisene koster mye. Heisstans er en stor ulempe for beboerne.

Styrets innstilling er at heisene byttes ved årsskiftet 2024/2025.

Styret foreslår at kostnaden finansieres ved engangsbeløp. Eventuelt ved å bygge opp nødvendig kapital i løpet av 12 måneder ved økte felleskostnader.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Bygge opp kapital via felleskostnadene Det vil ta minst 12 måneder. Økningen av felleskostnadene vil være kr. 22,34 per måned per m2/brøk. (Eksempel: for en 100 m2 leilighet vil det være kr. 2.234 per måned.) Bytting av heisene kan da først starte i 2. kvartal 2024.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Engangsbeløp Hvis kostnaden blir som tilbudt, betyr det kr. 268,08 per m2/brøk. (Eksempel: for en 100 m2 leilighet vil det være kr. 26.808.) Arbeidet kan med denne finansieringen starte når som helst, men med tanke på det andre store vedlikeholdsprosjektet, kan oppstart ved årsskiftet 2024/2025 være gunstig.

✓ Forslaget ble vedtatt

11. E) LED-belysning – 2700 Kelvin

Fremmet av: Fra Marit Storeng, Chava Savosnick og Kari Caracchi

Sameiet Thonbygg vedtok på årsmøtet 2023 å erstatte eksisterende belysning med LED-pærer i fellesarealene i bygget vårt, som et klimatiltak, og for å redusere strømutgiftene.

I 3. etasje i inngang 30 har LED-pærer på 3000 K (kelvin) vært installert som en prøve, og vi som beboere har vært invitert til å gi tilbakemelding på hvordan vi liker den nye belysningen.

Vi foreslår at årsmøtet velger belysning på 2700 K, «soft white».

Begrunnelse: LED-pærer med fargetemperatur på 3000 K er vanlig i kontorbygg og offentlige bygg som har behov for sterkt lys.

Til privat bygg er fargetemperatur på 2700 K standard. LED belysning leveres i flere fargetoner som vist i visualiseringen på neste side.

De installerte LED lampene på 3000 K som er prøvd ut i 3. etasje gir et hvitt, hardt og skarpt lys. Vi bor imidlertid i et privat leilighetsbygg der behovet for så sterk belysning ikke er til stede. Det er funksjonelt, men ikke vennlig og innbydende. Det står i stor kontrast til det varme lyset vi har hatt siden Thonbygget stod ferdig. Den foreslåtte lyssettingen bryter med prinsippet som fulgt da en oppjusterte inngangspartiene for å gjøre dem mer innbydende.

LED-belysning med fargetemperatur 2700 K og fargetone «soft white» tilfredsstiller krav til god allmennbelysning. Det gir et varmere lys, og derved et innbydende inntrykk som understreker kvaliteten bygget vårt representerer.

Overgangen til LED-belysning innebærer en stor investering for Sameiet Thonbygg, men vil når de er installert redusere de løpende strømutgiftene vesentlig. LED-pærer varer lenge, opptil 15 000 - 30 000 timer (15-20 år?). Valget vi gjør nå, må vi altså leve med lenge.

Forslag til vedtak:

Ved overgang til LED-belysning i fellesarealene i Thonbygget, skal det brukes LED-pærer på 2700 K, «soft white». Se vedlegg for visualisering av fargetoner.

Styrets innstilling
Styrets utredning

GK Elektro har undersøkt med leverandørene de bruker og fått opplyst at lamper med 3000 Kelvin er hyllevare. Det betyr at Thonbygget kan kjøpe inn det antall lamper vi trenger etterhvert. Tilsvarende lamper med 2700 Kelvin må lages på bestilling. Det betyr at alle lampene vi trenger må bestilles og betales på en gang. GK Elektro har videre undersøkt med leverandøren og fått opplyst at spesialbestilte lamper vil koste rundt 40% mer. Det må påregnes leveringstid fordi lampene produseres i Kina.

Styrets innstilling

Det er styrets oppfatning at man oppholder seg så kort tid i fellesareal at en spesialbestilling med en varmere farge (2700 Kelvin) og med en merkostnad på 40% (rundt en million kroner) ikke kan anbefales.

Dersom årsmøtet fatter vedtak om 2700 Kelvin må årsmøtet også fatte vedtak om finansieringen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Bygge opp kapital via felleskostnadene Det vil ta minst 12 måneder. Økningen av felleskostnadene vil være kr. 25,54 per måned per m2/brøk. (Eksempel: for en 100 m2 leilighet vil det være kr. 2.554 per måned.)

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Engangsbeløp Hvis kostnaden blir som tilbudt, betyr det kr. 306,43 per m2/brøk. (Eksempel: for en 100 m2 leilighet vil det være kr. 30.643.)

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Saken trekkes av forslagstillerne og styret fikk i oppdrag å utrede saken videre og undersøke om det er andre leverandører samt vurdere antallet lyspunkter i hver korridor og utenfor heisene.

✓ Forslaget ble vedtatt

12. F) Brannsluser avlåst og inkludert i leiligheter.

Bakgrunn

Bakgrunnen for denne saken er at Styret ønsker å oppfylle reglene i eierseksjonsloven og nødvendige brannkrav – samtidig som ulike interesser til enkelte seksjonseiere hensyntas så langt som mulig.

Denne saken har sitt utgangspunkt i planløsningene, som ble etablert ved ombyggingen i 2000-2003, da fire brannsluser, som kun betjener en eneste leilighet, ble etablert. En i oppgang 36, en i oppgang 34 og to i oppgang 32.

Branndøren til brannslusen i oppgang 36 har i tidsrommet 2008-2023 ikke vært avlåst.

Branndøren til brannslusen i oppgang 34 var låst frem til eierskifte i 2013, men har siden vært ulåst. Det forholdet at branndøren til den ene brannslusen i oppgang 32 var låst og inkludert i leiligheten ble styret kjent med i 2012. Det forholdet at branndøren til den andre brannslusen i oppgang 32 var låst og inkludert i leiligheten ble styret kjent med for tre år siden.

Siden 2012 har styret brukt mye tid og mange penger på å få løst saken som gjelder den låste branndøren vi ble kjent med i 2012. Det har vært sendt eposter og brev fra styret, sendt brev fra advokater og fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten uten å få gehør for at branndører må være ulåste.

Når det gjelder den andre branndøren har det vært dialog mellom styret og seksjonseier. Det er imidlertid naturlig at begge branndørene tas opp til behandling på årsmøtet.

I 2022, 2023 og senest i 2024 har det vært gjennomført møter mellom styret og Multiconsult som branntekniskrådgiver og Advokatfirmaet Grette for om mulig å finne frem til en løsning som gjør at styret kan ivareta sitt ansvar for brannsikkerhet og imøtekomme de argumenter som har vært lagt til grunn for å holde branndøren låst. Branntekniskrådgiver og advokatene har skissert alternative løsninger og anbefaler et forslag spesielt fordi det sørger for at seksjonseiers interesse og argumentasjon ivaretas, samtidig som det sørger for at styret kan ivareta sitt ansvar for brannsikkerheten og så langt det er mulig imøtekommer argumentene fra seksjonseier.

Styrets innstilling
Forslaget krever 2/3-dels flertall, betinger endring av sameiets vedtekter og betinger dessuten tilslutning fra de seksjonene forslaget gjelder. Seksjon 72 og 77 slutter seg til forslaget uavhengig av hverandre.

Forslag til vedtak:
Forslag til endring i sameiets vedtekter | Midlertidig enerett til bruk av brannsluse/fellesareal- Nummer/ paragraf i dagens vedtekter § 3-2 endres til § 3-3 uten øvrige endringer i tekst/innhold (for sammenhengens skyld). Ny § 3-2 som foreslås av Styret: Se vedlegg. Styret foreslår at både Årsmøtet og eierne av seksjonene 72 og 77 slutter seg til forslaget.

✓ Vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret har mottatt to innstillinger fra valgkomiteen. En innstilling fra flertallet og en innstilling fra mindretallet.

Det skal velges fire styremedlemmer, men det er tilsammen foreslått fem kandidater.

Antallet medlemmer av valgkomiteen er ikke begrenset til et bestemt antall.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Markus Gjessing
Lars Hovdenak
Pål Semb-Johansson
Kristian Vogt

Følgende stilte til valg:
Markus Gjessing
Lars Hovdenak
Anne Reumer
Pål Semb-Johansson
Kristian Vogt

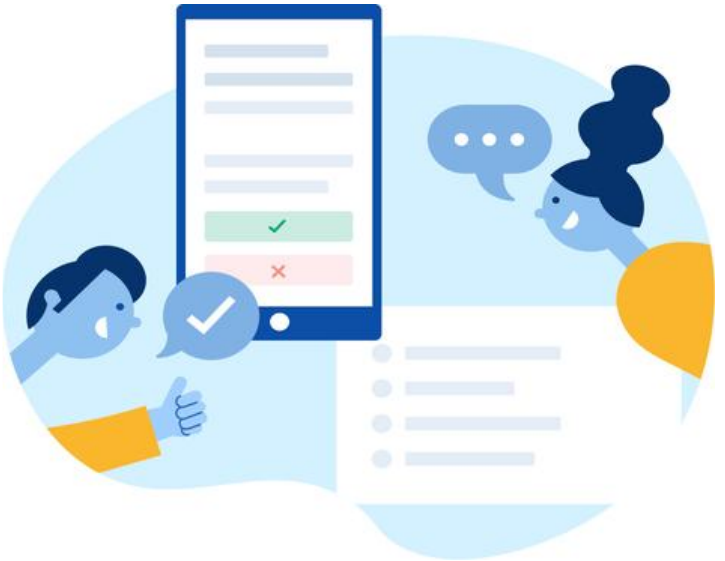
Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Guro Fuglerud Astrup
Bjørn Knudsen
Robin Michael Solum
Siri Hagen Ulltveit-Moe

Følgende stilte til valg:
Guro Fuglerud Astrup
Bjørn Knudsen
Robin Michael Solum
Siri Hagen Ulltveit-Moe

Signering av protokoll

Det var valgt to protokollvitner, men det ene protokollvitnet vil ikke signere protokollen fordi vedkommende mener at valg av representanter til valgkomiteen er ugyldig. Etter å ha konferert med OBOS viser det seg at det ikke er vanlig å stemme over den ene eller den andre innstillingen, konkluderer møteleder med at valget av medlemmer til valgkomiteen ble gjennomført på en korrekt måte.

Møteleder Terje Eriksson Berge /S/
Protokollfører Alexander Aalvik/S/
Protokollvitne Arve Grov/S/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Thonbygget

Digitalt årsmøte avholdes 5. september - 8. september 2023

Selskapsnummer: 1282

OBOS

Velkommen til årsmøte i Sameiet Thonbygget

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. september kl. 12:00 og lukker 8. september kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1282

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Digitalt ekstraordinært årsmøte

Det er i øyeblikket ingen andre saker til behandling enn valg av ett nytt styremedlem og styret har i samråd med rådgiver i OBOS besluttet å gjennomføre et ekstraordinært sameiermøte digitalt hvor avstemmingen skjer digitalt i løpet av tre dager.

Stemmeseddel

Dersom du ikke kan stemme digitalt kan skjemaet sendes til styret på e-post styret@thonbygget.no eller legges i styrets postkasse i oppgang 30, 32 og 34. Skjemaet må være sendt innen 08. september kl. 12.00 for at din deltagelse skal bli registrert.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Terje E. G. Eriksson Berge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Arve Bjelland Grov og Halvor Eggen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Madeléne Jordsjø, et av styremedlemmene fra Thongård AS, ønsker å trekke seg fra styret i Sameiet Thonbygget. Thongård AS har foreslått Markus Gjessing som nytt styremedlem.

Markus Gjessing er assisterende eiendomssjef i Olav Thon Gruppen og har blant annet ansvar for næringsseksjonene i Sameiet Thonbygget og garasjeanlegget, Pilestredet Park 47.

Gjessing velges inn som styremedlem for perioden fra nå og frem til ordinært Årsmøte i 2024.

Roller og kandidater

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

- Markus Gjessing
  Representerer Thongård AS. Velges for gjenværende valgperiode frem til ordinært Årsmøte 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 5.09.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.09.23
Selskapsnummer: 1282 **Selskapsnavn:** Sameiet Thonbygget

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Terje E. G. Eriksson Berge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arve Bjelland Grov og Halvor Eggen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Markus Gjessing

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

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
25. april 2024 kl. 18:00, Thon hotell Slottsparken, Wergelandsveien 5. Inngang til møtelokalet via hotellets resepsjon..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Tilleggsinformasjon
Registering fra klokken 17:45.

NB. Det avgis stemme i henhold til eierbrøk.

Ved årets møte vil det bli behandlet saker som har konsekvens for sameiets og seksjonseiernes økonomi. Seksjonseiere som ikke har anledning til å delta på årsmøtet, oppfordres til å gi fullmakt til en annen seksjonseier eller til styrets leder.

Eventuell fullmakt til styrets leder kan være fullmakt uten stemmeinstruks. Eller en fullmakt med stemmeinstruks. Det vil si en fullmakt hvor det angis hva man stemmer på hvert av forslagene som legges frem på årsmøtet.

Stemmeinstruksen skrives på forsiden av fullmaktsskjemaet som et tatt inn i årsberetningen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer / Ekstraordinært honorar
7. A) Endring av punkt 6.3 i Husordensreglene
8. B) Korrigering av skrivefeil i punkt 6.10 (1) i vedtektene
9. C) Solcellepanel
10. D) Utskifting av heisene i oppgang 32

11. E) LED-belysning – 2700Kelvin
12. F) Brannsluser avlåst og inkludert i leiligheter.
13. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Terje Eriksson Berge velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at Terje Eriksson Berge velges som møteleder.

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 Alexander Aalvik 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1282_Årsrapport 2023 Endelig (004).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer / Ekstraordinært honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse (ordinært styrehonorar) for styret foreslås satt til kr 220 000.

Ekstraordinært honorar for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets ordinære godtgjørelse settes til kr 220 000. Ekstraordinært honorar settes til kr 70 000.

Sak 7

A) Endring av punkt 6.3 i Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fra Styret

Forslaget krever ordinært flertall.

Punkt 6.3, første avsnitt i Husordensreglene har i dag følgende ordlyd:

Det skal benyttes screens eller terrassemarkiser (dvs. ikke vindusmarkiser) med rett forkant. Duk skal være ensfarget i farge som den gulaktige fasaden, type Dickson farge 7548, eller tilsvarende (Dickson farge 6088) for den gra°fasaden.

Styret har vært i kontakt med leverandører av screens, persienner og markiser med spørsmål om hvordan solskjermingen bør være for å gi et best mulig inntrykk. Samtlige svarer at det beste inntrykket er om et vindu med persienner og screens oppfattes på samme måte som et vindu uten nevnte solskjerming. I sollys vil et vindu oppfattes som mørkt. Det betyr at persienner og screens med samme farge som fasaden vil gå i ett med fasaden, mens persienner og screens som er mørke, oppfattes som et vindu. I punkt 6.2 er det allerede er krav om at persiennene skal være mørk grå.

Styrets innstilling

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.

RAL 7016

Forslag til vedtak

Styret ber Årsmøtet fatte vedtak om at punkt 6.3, første avsnitt i Husordensreglene endres i henhold til forslaget.

Vedlegg

2. RAL 7016.pdf

Sak 8

B) Korrigering av skrivefeil i punkt 6.10 (1) i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Fra Styret

Forslaget krever 2/3-dels flertall.

Punkt 6.10 i vedtektene har i dag følgende ordlyd:

(1) Vedlikeholdsfondet som ble opprettet 01.07.2014 skal være boligdelens eiendom og øremerkes for bruk til større vedlikeholdskostnader som faller inn under punkt 6.2 eller er utlignet på boligdelen etter punkt 6.7. 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.

Under (1) henvises det til punkt 6.2 og 6.7. 6.2 viser til kostnader som skal dekkes av næringsseksjonene, mens 6.7 viser til kostnader som gjelder Pilestredet Park Økodrift (PPØ). Dette er åpenbare skrivefeil som må rettes. De korrekte henvisningene skal være 6.1 og 6.8.

Styrets innstilling
Punkt 6.10 (1) må endres til:

(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.

Forslag til vedtak
Styret ber Årsmøtet fatte vedtak om at punkt 6.10 (1), i vedtektene endres i henhold til forslaget.

Sak 9

C) Solcellepanel

Forslag fremmet av:
Fugletoppen AS (seksjon 43 & 77) v/Guro Fuglerud Astrup

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fra Fugletoppen AS (seksjon 43 & 77) v/Guro Fuglerud Astrup

Forslaget krever ordinært flertall.

Forslag:

Jeg ønsker at styret i forkant av årsmøte skal se på mulighetene til å legge solceller på de tak/flater som finnes til rådighet.

Hva er mulighetene og hvor mye kan vi spare på lang sikt? Nå bør være ett godt tidspunkt å se på dette da priser i dette markedet har falt generelt.

Styrets innstilling

Det er et krevende forslag, men styret har gjort et grunnarbeid. Allerede høsten 2022 sendte en seksjonseier forslag til styret om å montere solcellepaneler på takene i Thonbygget. Styret hadde møte med styreleder i Parkhuset som har montert 40 solcellepanel på taket.

Styret innhentet i 2022 et muntlig tilbud hvor det på grunnlag av takareal ble estimert en kostnad rundt 2 millioner kroner for montering av solceller. Videre ble det innhentet opplysninger om støtteordninger. Styret sendt søknad om støtte og det ble gitt tilsagt om støtte. Støtten er ikke begrenset til et bestemt kalenderår og er med utgangspunkt i en kostnad på rundt 2 millioner beregnet til rundt kr. 700.000.

Styret har gjennomgått fakturaene for 2021, 2022 og 2023 fra Hafslund for å kartlegge hvor mange kWh strøm Thonbyggets boligdel bruker i løpet av et år. Gjennomsnittlig forbruk av strøm er ca. 300.000 kWh per år. Styret har verken opplysninger om strømforbruk i næringsdelen og/eller hvordan belysning i fellesareal (oppganger/korridorer) er løst.

Boligdelen har startet utskifting til LED og GK Elektro har beregnet at det vil redusere strømforbruket med ca. 70% når overgang til LED er gjennomført.

Takene til Thonbygget er flate og dekket med takpapp. Et spørsmål som måtte avklares/utredes er om det kan monteres solceller på takene. Hvilket forarbeid som må gjøres. Styret har kontaktet Nortekk som kjenner takene godt.

Nortekk kontaktet Kinli AS som ønsket å ta en befaring og gi et tilbud. Kinli har oversendt et tilbud som lyder på kr. 1.269.094 + mva. (kr. 1.586.368). Tilbudet omfatter 178 solcellepaneler, montering og kabling. Vilkåret er betaling ved oppstart av arbeidet. Det er beregnet at 178 solceller vil gi rundt 61.400 kWh per år. Garantitiden er på 15 år. Forventet levetid er på 30-40 år. Tilbudet omfatter bl.a. ikke forsterkning av takkonstruksjon, tilkoblingsavgifter/gebyr til offentlige myndigheter.

Kinli gir ingen opplysninger i sitt tilbud, men søk på nettet tyder på at en investering i solceller først vil være lønnsom etter rundt 15 år.

På oppfølgingsspørsmål svarer Nortekk at solcellene settes på stativ med 10-12 graders helling, holdes på plass med ballast. Stativene kan flyttes hvis/når ny takpapp må legges, men legging av ny takpapp anbefales før montering. Estimat kostnad kr. 150.000/200.000 + mva. (kr. 187.500/250.000) + legging(?).

Solcellepanelene løftes på plass med mobilkran. Det kan komme i konflikt med vektbegrensningene rundt bygget.

Styrets innstilling:

Det er betydelige investeringskostnader og lønnsomhet først om ca. 15 år. Forventet produksjon av strøm vil dekke 65-70% av boligdelens strømbehov når LED-belysning i fellesareal i boligdelens er gjennomført. (LED-belysning gir umiddelbar innsparing.)

Investeringskostnadene må betales før oppstart. Det betyr at det enten må bygges opp kapital før solcellene bestilles, kreve inn engangsbeløp eller finansieres ved låneopptak noe som vil kreve endring av vedtektene.

Det gjenstår fortsatt flere ubesvarte spørsmål og det er kun mottatt et tilbud.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at saken utredes videre.

Sak 10

D) Utskifting av heisene i oppgang 32

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Fra Styret

Forslaget krever ordinært flertall

Styrets utredning

OTIS har sendt styret et tilbud på å bytte begge heisene i oppgang 32. Tilbudet lyder på kr. 3.062.000 inkludert mva..

I følge OTIS er dette de mest slitte heisene i boligdelen. Arbeidet med å bytte heisene bør, av hensyn til prisen og logistikken, gjøres samtidig, men slik at en av heisene er i drift. Arbeidet kan planlegges slik at en heis byttes før årsskiftet og den andre etter årsskiftet. Da kan kostnaden teoretisk fordeles på to år.

Vilkåret er at 1/3-del av kostnaden betales ved inngåelse av kontrakt, 1/3-del når arbeidet med den første heisen starter og 1/3-del når arbeidet med den andre heisen er avsluttet.

Vedlikeholdskostnader til heiser i boligdelen utlignes på boligseksjonene iht. sameiebrøken, ref. 6-3 i vedtektene.

Selv om tilbudet verken er ferdig utredet eller akseptert, må styret fremme sak på Årsmøtet for å få avklart finansieringen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling og forslag:

Gjentatte reparasjoner av heisene koster mye. Heisstans er en stor ulempe for beboerne.

Styrets innstilling er at heisene byttes ved årsskiftet 2024/2025.

Styret foreslår at kostnaden finansieres ved engangsbeløp. Eventuelt ved å bygge opp nødvendig kapital i løpet av 12 måneder ved økte felleskostnader.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For D) Utskifting av heisene i oppgang 32
- Mot D) Utskifting av heisene i oppgang 32

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bygge opp kapital via felleskostnadene Det vil ta minst 12 måneder. Økningen av felleskostnadene vil være kr. 22,34 per måned per m²/brøk. (Eksempel: for en 100m² leilighet vil det være kr. 2.234 per måned.) Bytting av heisene kan da først starte i 2. kvartal 2024.

2. Engangsbeløp Hvis kostnaden blir som tilbudt, betyr det kr. 268,08 per m²/brøk. (Eksempel: for en 100m² leilighet vil det være kr. 26.808.) Arbeidet kan med denne finansieringen starte når som helst, men med tanke på det andre store vedlikeholdsprosjektet, kan oppstart ved årsskiftet 2024/2025 være gunstig.

Sak 11

E) LED-belysning – 2700Kelvin

Forslag fremmet av:
Fra Marit Storeng, Chava Savosnick og Kari Caracchi

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sameiet Thonbygg vedtok på årsmøtet 2023 å erstatte eksisterende belysning med LED-pærer i fellesarealene i bygget vårt, som et klimatiltak, og for å redusere strømutgiftene.

I 3. etasje i inngang 30 har LED-pærer på 3000K (kelvin) vært installert som en prøve, og vi som beboere har vært invitert til å gi tilbakemelding på hvordan vi liker den nye belysningen.

Vi foreslår at årsmøtet velger belysning på 2700K, «soft white».

Begrunnelse: LED-pærer med fargetemperatur på 3000K er vanlig i kontorbygg og offentlige bygg som har behov for sterkt lys.

Til privat bygg er fargetemperatur på 2700K standard. LED belysning leveres i flere fargetoner som vist i visualiseringen på neste side.

De installerte LED lampene på 3000K som er prøvd ut i 3. etasje gir et hvitt, hardt og skarpt lys. Vi bor imidlertid i et privat leilighetsbygg der behovet for så sterk belysning ikke er til stede. Det er funksjonelt, men ikke vennlig og innbydende. Det står i stor kontrast til det varme lyset vi har hatt siden Thonbygget stod ferdig. Den foreslåtte lyssettingen bryter med prinsippet som fulgt da en oppjusterte inngangspartiene for å gjøre dem mer innbydende.

LED-belysning med fargetemperatur 2700K og fargetone «soft white» tilfredsstiller krav til god allmennbelysning. Det gir et varmere lys, og derved et innbydende inntrykk som understreker kvaliteten bygget vårt representerer.

Overgangen til LED-belysning innebærer en stor investering for Sameiet Thonbygg, men vil når de er installert redusere de løpende strømutgiftene vesentlig. LED-pærer varer lenge, opptil 15 000 - 30 000 timer (15-20 år?). Valget vi gjør nå, må vi altså leve med lenge.

Forslag til vedtak:

Ved overgang til LED-belysning i fellesarealene i Thonbygget, skal det brukes LED-pærer på 2700K, «soft white». Se vedlegg for visualisering av fargetoner.

Styrets innstilling

Styrets utredning

GK Elektro har undersøkt med leverandørene de bruker og fått opplyst at lamper med 3000Kelvin er hyllevare. Det betyr at Thonbygget kan kjøpe inn det antall lamper vi trenger etterhvert. Tilsvarende lamper med 2700Kelvin må lages på bestilling. Det betyr at alle lampene vi trenger må bestilles og betales på en gang. GK Elektro har videre undersøkt med leverandøren og fått opplyst at spesialbestilte lamper vil koste rundt 40% mer. Det må påregnes leveringstid fordi lampene produseres i Kina.

Styrets innstilling

Det er styrets oppfatning at man oppholder seg så kort tid i fellesareal at en spesialbestilling med en varmere farge (2700Kelvin) og med en merkostnad på 40% (rundt en million kroner) ikke kan anbefales.

Dersom årsmøtet fatter vedtak om 2700Kelvin må årsmøtet også fatte vedtak om finansieringen.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For E) LED-belysning – 2700Kelvin
- Mot E) LED-belysning – 2700Kelvin

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bygge opp kapital via felleskostnadene Det vil ta minst 12 måneder. Økningen av felleskostnadene vil være kr. 25,54 per måned per m²/brøk. (Eksempel: for en 100m² leilighet vil det være kr. 2.554 per måned.)

2. Engangsbeløp Hvis kostnaden blir som tilbudt, betyr det kr. 306,43 per m²/brøk. (Eksempel: for en 100m² leilighet vil det være kr. 30.643.)

Vedlegg

3. Sameiets Aårsmøte 2024 Forslag X1.pdf

Sak 12

F) Brannsluser avlåst og inkludert i leiligheter.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Bakgrunnen for denne saken er at Styret ønsker å oppfylle reglene i eierseksjonsloven og nødvendige brannkrav – samtidig som ulike interesser til enkelte seksjonseiere hensyntas så langt som mulig.

Denne saken har sitt utgangspunkt i planløsningene, som ble etablert ved ombyggingen i 2000-2003, da fire brannsluser, som kun betjener en eneste leilighet, ble etablert. En i oppgang 36, en i oppgang 34 og to i oppgang 32.

Branndøren til brannslusen i oppgang 36 har i tidsrommet 2008-2023 ikke vært avlåst.

Branndøren til brannslusen i oppgang 34 var låst frem til eierskifte i 2013, men har siden vært ulåst. Det forholdet at branndøren til den ene brannslusen i oppgang 32 var låst og inkludert i leiligheten ble styret kjent med i 2012. Det forholdet at branndøren til den andre brannslusen i oppgang 32 var låst og inkludert i leiligheten ble styret kjent med for tre år siden.

Siden 2012 har styret brukt mye tid og mange penger på å få løst saken som gjelder den låste branndøren vi ble kjent med i 2012. Det har vært sendt eposter og brev fra styret, sendt brev fra advokater og fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten uten å få gehør for at branndører må være ulåste.

Når det gjelder den andre branndøren har det vært dialog mellom styret og seksjonseier. Det er imidlertid naturlig at begge branndørene tas opp til behandling på årsmøtet.

I 2022, 2023 og senest i 2024 har det vært gjennomført møter mellom styret og Multiconsult som brannteknisk-rådgiver og Advokatfirmaet Grette for om mulig å finne frem til en løsning som gjør at styret kan ivareta sitt ansvar for brannsikkerhet og imøtekomme de argumenter som har vært lagt til grunn for å holde branndøren låst. Brannteknisk rådgiver og advokatene har skissert alternative løsninger og anbefaler et forslag spesielt fordi det sørger for at seksjonseiers interesse og argumentasjon ivaretas, samtidig som det sørger for at styret kan ivareta sitt ansvar for brannsikkerheten og så langt det er mulig imøtekommer argumentene fra seksjonseier.

Styrets innstilling

Forslaget krever 2/3-dels flertall, betinger endring av sameiets vedtekter og betinger dessuten tilslutning fra de seksjonene forslaget gjelder. Seksjon 72 og 77 slutter seg til forslaget uavhengig av hverandre.

Forslag til vedtak

Forslag til endring i sameiets vedtekter | Midlertidig enerett til bruk av brannsluse/fellesareal-Nummer/paragraf i dagens vedtekter § 3-2 endres til § 3-3 uten øvrige endringer i tekst/innhold (for sammenhengens skyld). Ny § 3-2 som foreslås av Styret: Se vedlegg. Styret foreslår at både Årsmøtet og eierne av seksjonene 72 og 77 slutter seg til forslaget.

Vedlegg

4. FORSLAG F til Årsmøtet 2024 Brannsluser.pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har mottatt to innstillinger fra valgkomiteen. En innstilling fra flertallet og en innstilling fra mindretallet.

Det skal velges fire styremedlemmer, men det er tilsammen foreslått fem kandidater.

Antallet medlemmer av valgkomiteen er ikke begrenset til et bestemt antall.

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Reumer
  Nytt medlem.
  Foreslått som varamedlem av mindretallet.
  NB. Styret har ikke varamedlemmer.
  Foreslått som nytt styremedlem av flertallet.
- Kristian Vogt
  Gjenvalg.
  Foreslått av mindretallet.
- Lars Hovdenak
  Gjenvalg.
  Foreslått av både mindretallet og flertallet.
- Markus Gjessing
  Gjenvalg.
  Representant for Thongård AS
  Foreslått av både mindretallet og flertallet.
- Pål Semb-Johansson
  Gjenvalg.
  Foreslått av både mindretallet og flertallet.

Valg av 4 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Knudsen
  Nytt medlem.
  Foreslått av både mindretallet og flertallet.
- Guro Fuglerud Astrup
  Gjenvalg.
  Foreslått av flertallet.
- Robin Michael Solum
  Gjenvalg.
  Foreslått av både mindretallet og flertallet.
- Siri Hagen Ulltveit-Moe
  Nytt medlem.
  Foreslått av både mindretallet og flertallet.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Terje E G Eriksson Berge	Pilestredet Park 30
Styremedlem	Ellen Gjerde	Pilestredet Park 36
Styremedlem	Markus Gjessing	Hegdehaugsveien 23
Styremedlem	Lars Hovdenak	Pilestredet Park 32
Styremedlem	Espen Rognlien	Villaveien 29
Styremedlem	Pål Semb-Johansson	Pilestredet Park 36
Styremedlem	Kristian Vogt	Pilestredet Park 32

Valgkomiteen

Guro Fuglerud Astrup	Baneveien 118 A
Michel Midré	Pilestredet Park 32
Robin Michael Solum	Pilestredet Park 34

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har verken kontor eller fast kontortid. Epostadressen styret@thonbygget.no bør benyttes ved henvendelse til styret.
Du kan også sende meldinger som ikke skal besvares via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Thonbygget
Sameiet består av 148 seksjoner, 144 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Sameiet Thonbygget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 986 611 703, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
208 923

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Thonbygget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid 2023
Styret har i løpet av 2023 hatt 12 styremøter, avholdt ordinært årsmøte og avholdt et elektronisk ekstraordinært årsmøte for å velge et nytt styremedlem.

2023 ble et travelt år for styret og det har vært behov for arbeid langt utover det vanlige. Spesielt har siste halvdel av året vært arbeidskrevende, hvor flere større prosjekter gikk parallelt og krevde befaringer, møter, planlegging og informasjon/varsling til eiere og beboere. Stor arbeidsmengde til tross, kom styret i mål med alle de fem største prosjektene.

Vedlikehold støpte balkonger fra sykehusperioden
Thonbygget har dels betong balkonger som er integrert i bygningskroppen som er fra 1930-tallet og balkonger som ble montert utenpåliggende på fasadene i forbindelse med ombyggingen i 2000/2002. For drøyt 10 år siden begynte takene på balkongene fra 1930-tallet å flasse og vise tegn til fuktgjennomtrenging. I 2014 og 2016 ble det igangsatt vedlikeholdsarbeid som dessverre viste seg å være mislykket. Firmaet som utførte arbeidet, viste liten vilje til å ta ansvar og rette opp. Styret besluttet da å gjennomføre nødvendig vedlikehold i samarbeid med en profesjonell aktør som kunne ta ansvar for anbud, kontrakt og oppfølging.

Multiconsult gjennomførte befaring og kartlegging av de fleste støpte balkongene i flere omganger. Dels i 2022 og dels i første kvartal 2023. Det var enkelte balkonger man ikke fikk adkomst til og for disse ble observasjonene gjort fra nabobalkongen. Observasjonene ble samlet i en matrise og Multiconsult utarbeidet et notat som både oppsummerte observasjonene og beskrev nødvendige tiltak.

Multiconsult engasjerte Høyden AS til å kartlegge tilstanden på murpuss, betong og armeringsjern. Medarbeiderne fra Høyden forankret seg på taket og firte seg ned til de horisontale balkongrekkene i oppgang 30 og 34.

Multiconsult utarbeidet i løpet av mai 2023 tilbudsdokumenter som ble sendt til fem utvalgte entreprenører. Tre meldte seg på en anbudsbefaring medio juni og to entreprenører leverte tilbud: Oslo Murmesterbedrift AS og Kirkestuen AS. Prismessig var tilbudene ganske like, men Oslo Murmesterbedrift (OMB) hadde en rimeligere løsning for stilas og ble valgt. En detaljert kontrakt med utarbeidet av Multiconsult og signert av begge parter. Selve vedlikeholdsarbeidet er i utgangspunktet priset til kr. 8.413.251. Når Oslo Murmesterbedrift AS begynner å fjerne puss og støp, vil det dukke opp feil/mangler som vil føre til ekstrakostnader eller som gjør at løsningen må endres. I tillegg kommer kostnadene til bistand fra Multiconsult, estimert til ca. 1,6 millioner kroner.

I tillegg til arbeidet med kartlegging, tilbudsinnhenting og utarbeidelse av kontrakt, vil Multiconsult både ha en prosjektlederrolle underveis og ta seg av sluttbefaring og godkjenning når arbeidet er avsluttet.

Med utgangspunkt i kostnadsestimatet utarbeidet styret et forslag om alternative finansieringsmåter: Opptak av felleslån med nedbetaling via felleskostnadene i løpet av 5 år, opptak av felleslån til å betale løpende kostnader underveis med fordeling og fakturering av samlede kostnader når prosjektet var avsluttet. Årsmøtet besluttet at kostnadene skulle fordeles iht. eierbrøker og faktureres seksjonseierne med engangsfakturaer.

OMB startet planleggingen og ønsket å dele prosjektet i to. Tre balkonger i oppgang 30 i løpet av høsten og resterende balkongen våren/sommeren 2024.

Arbeidet med de tre balkongene i oppgang 30 startet med rigging av stillaser 02.10.2023 og oppstart av selve arbeidet skulle starte en uke seinere, men ble utsatt et par dager. Da styret orienterte både beboerne i Thonbygget og leietakerne i næringslokalene, kom det for en dag at Thongård ikke hadde videreformidlet informasjon om vedlikeholdsarbeidet til leietakerne. Pigging av betong ville være utfordrende for ØNH klinikkene. I full fart måtte Thongård finne nye lokaler for den ene klinikken. Den andre som utfører kirurgiske inngrep under narkose kunne ikke flytte så raskt og det ble avtalt at pigging ikke kunne gjøres de dagene det var planlagt operasjoner. Hos Eske var det planlagt TV-opptak hver tirsdag gjennom hele høsten og det ble avtalt at OMB ikke skulle arbeide med pigging tirsdager. Begge de forholdene som nevnes førte til at pigging av betong tok to uker lenger enn planlagt.

Arbeidet var avsluttet i uke 49, sluttbefaring gjennomført i begynnelsen av uke 50 og nedrigging av stillaser avsluttet samme uke. Både Multiconsult og styret var godt fornøyd med resultatet. Den nederste halvmeteren av fasaden måtte utbedres og styret besluttet da å pusse opp fasadeflatene innenfor balkongen slik at det ikke skulle være noe skille.

I løpet av november fikk de fleste eierne av balkongene som skal pusses opp i 2024 mulighet til å velge fliser. To seksjonseiere responderte ikke på henvendelser/invitasjon til å se forslagene til fliser. Disse vil derfor få samme type fliser som nabobalkongen.

I henhold til vedtak på årsmøtet ble påløpte kostnader fordelt i henhold til eierbrøkene og fakturert som en engangsfaktura. Beløpet som ble fakturert var kr. 1.639.900 og omfattet reparasjonskostnader og kostnader til bistand fra Multiconsult i perioden mai 2022 til oktober 2023. Per 31.12.2023 har de fleste betalt fakturaen.

Ny samarbeidspartner for brenselsavregninger
(Dette punktet og punktet nedenfor henger sammen.)

Innhenting av tilbud, valg av ny samarbeidspartner og kontraktsforhandling ble gjennomført i 2022, men avtalen mellom Smartly/Lyse Energi og Sameiet Thonbygget ble signert i januar 2023. Smartly tilbyr månedlig avregning/fordeling av fjernvarme (tappevann og til oppvarming).

Løsningen til Smartly/Lyse Energi krever ingen investeringskostnad. I stedet er det et påslag på den månedlige fakturen og påslaget vil i løpet av 10 år dekke kostnaden til innkjøp og montering av vannmålere, samt Thonbyggets bidrag til kundeservice/support.

Oppstart Smartly/Lyse Energi og cut off Brunata ble opprinnelig satt til månedsskiftet april/mai, men det viste seg å være for raskt. I begynnelsen av oktober var det et møte mellom Brunata, Lyse Energi og Thonbygget hvor det ble besluttet oppstart fra og med 01.10.2023. Fjernvarmefakturaene sendes nå direkte til Lyse Energi og OBOS viderefakturerer vannavgiften månedlig. Ambisjonen var at den første månedlige fakturaen (for forbruk registrert i oktober) skulle sendes ut i slutten av november, men ble forsinket. Først på grunn av at Brunata oversendte måledataene seint og deretter på grunn av utfordringer med å få på plass fordelingsprinsippene. (Den første månedlige fakturaen ble sendt ut ved månedsskiftet februar/mars 2024.)

Bytte varmtvannsmålere / montere nye målere for kaldtvann
Ny løsning for brenselsavregning betinget bytte av samtlige varmtvannsmålere. Energimålerne for oppvarming var det ikke behov for å bytte. Enkelte seksjonseiere har etterlyst en mer rettferdig fordeling av vannavgiften (kaldtvann og avløp). Styret drøftet montering av kaldtvannsmålere med Smartly/Lyse Energi og fikk bekreftet at det ville være mulig i de fleste leilighetene. Arbeidet med å bytte varmtvannsmålere og montere ny måler for kaldtvann startet 21. mars 2023 og varte frem til St. Hans. Underveis dukket det opp flere utfordringer: Adkomst til leilighetene, behov for to kaldtvannsmålere i enkelte leiligheter, leiligheter med to bad, ventilasjonsrør som hindret rørlegger i å komme til monteringspunktet, eksisterende vannmålere som befant seg så langt fra taklukene at rørlegger ikke kom til og leiligheter hvor det ikke var plass til kaldtvannsmåler. I første omgang ble avvikene notert og rørlegger jobbet seg videre fra leilighet til leilighet. Da ferien startet hadde rørlegger vært i rundt 100 leilighetene og montert nye målere.

Arbeidet fortsatte i august. Et ventilasjonsfirma koblet ventilasjonsrør av og på slik at rørlegger kom til vannrørene. Et snekkerfirma flyttet og/eller monterte nye takluker slik at rørlegger kunne komme til vannrørene. I tillegg ble målere montert i flere leiligheter hvor rørlegger ikke tidligere hadde fått adkomst. Da hovedprosjektet ble avsluttet medio september var det 3 leiligheter hvor rørlegger, til tross for flere forsøk, ennå ikke hadde fått adkomst.

Videre var det avdekket 6 leiligheter hvor det ikke var plass til å montere kaldtvannsmåler. Styret kontaktet Brunata (som hadde koordinert monteringen av målerne) og Lyse Energi og ba om at de både vurderte muligheten for å montere kaldtvannsmåler og beregnet kostnaden for en eventuell ombygging. Per 31.12.2023 er begge spørsmålene ubesvarte.

Nøkkelfri åpning fellesdører
Temaet kom første gang opp for noen år siden, men en løsning med bruk av nøkkelbrikker i stedet for tradisjonelle nøkler ble ikke prioritert. Kostnadene var høye og løsningen betinget omfattende kabling. Rett før årsskiftet 2022/2023 tok styret kontakt med Lexow Låsservice og det ble innhentet et nytt tilbud. Sammenlignet med forrige tilbud var kostnadene lavere og systemet betinget ikke lenger kabling. Mobiltelefon kan også benyttes i stedet for eller parallelt med nøkkelbrikker. Det er ingen avgift når mobiltelefonen benyttes, men sameiet må betale en årlig lisens, ikke per nøyaktig antall, men for intervall. Per 31.12.2023 har Thonbygget lisens for 300 brukere og ifølge fakturaen fra Lexow er lisensavgiften på kr. 12.750 for nevnte antall.

Styret besluttet å utarbeide et forslag til årsmøtet. Forslaget gjaldt både gjennomføring av prosjektet og finansiering ved en engangsinnbetaling (likt beløp per leilighet).

Etter sommerferien hadde styret møter med Lexow Låsservice for å gjennomgå detaljer, planlegge fremdrift og montering av utstyr. Informasjon og bestillingsskjema ble både sendt til seksjonseierne og til firmaer/samarbeidspartnere som utfører tjenester i Thonbygget.

Arbeidet med å montere utstyr startet ved månedsskiftet oktober/november, men av ulike ble monteringen satt på vent til nøkkelbrikkene var kodet og utlevert til brukerne.

Per 01.12.2023 var monteringsarbeidet avsluttet og de fleste nøkkelbrikkene utlevert eller sendt per post. Låssylinderne i de 9 hoveddørene ble tatt ut og erstattet med nødsylindere.

To av fellesdørene beholdt eksisterende låssylinder. I resterende fellesdører ble låssylinderne tatt ut. Med ett unntak har styret kun fått positive tilbakemeldinger.

På grunn av overtrykk i garasjen har det vært problem med tre av dørene. Lexow har strammet dørautomatikken så mye som mulig. Styret har sendt flere henvendelser til Thongård AS, som eier og drifter garasjeanlegget, og spurt om ventilasjonen i garasjen kan justeres.

I henhold til vedtak på årsmøtet ble etableringskostnadene (kr. 3.220 per leilighet) fordelt og fakturert seksjonseierne. Nøkkelbrikker utover 3 per leilighet ble fakturert med kr. 60 per brikke. Per 31.12.2023 har de fleste seksjonseierne betalt fakturaen.

Et par etternølere bestilte nøkkelbrikker da de møtte låst dør. Per 31.12.2023 er det fortsatt en seksjon som ikke har bestilt nøkkelbrikker og en seksjon som på grunn av reise ikke har hentet sine nøkkelbrikker.

Per 31.12.2023 er det registrert 886 brukere hvorav 238 gjelder bruk av mobiltelefon. (Brukere som både har nøkkelbrikke og ønsker å bruke mobiltelefon, er registrert to ganger.) Per 31.12.2023 har rundt 80% av de som ønsket å bruke mobiltelefonen ikke tatt i bruk mobil App-en.

Nye branndetektorer i leilighetene
Det har i alle år vært detektorer (varmedetektor) i alle leiligheter. I løpet av de 20 årene som har gått er flere av detektorene blitt byttet fordi de har sluttet å fungere.

Teknologien har blitt forbedret og styret kjøpte for et par år siden inn nye detektorer (multidetektor). Tanken var å samkjøre bytte av vannmålere og bytte av detektorer slik at beboerne kun fikk et besøk, men det lot seg ikke gjøre fordi bytte av vannmåler ville ta ca. en time per leilighet mens bytte av detektor ville ta ca. 10-15 minutter i hver leilighet.

Styret sendte ut invitasjon hvor beboerne kunne melde seg på intervaller (1,5 times) mellom kl. 07 og kl. 15. Det ble planlagt en dag med et intervall mellom kl. 15 og kl. 17. På grunnlag av tilbakemeldinger ble en besøksplan utarbeidet og i løpet av tre hele arbeidsdager, samt to korte dager (ca. 2 timers) ble detektorene byttet i 141 av sameiets 144 leiligheter. Allerede første dag viste det seg at det kun tok 3-5 minutter å bytte en detektor og besøksplanen ble justert i henhold til dette. Detektoren i en av de gjenværende leilighetene ble byttet i løpet av desember. Per 31.12.2023 gjensto det å bytte detektor i to leiligheter. Disse ble byttet i begynnelsen av januar 2024.

Ordinært årsmøte 26.04.2023
Det var 45 seksjoner representert på årsmøtet og det er blant de høyeste antall deltakere de siste 10-15 årene. Styret la frem tre forslag til behandling:

Nøkkelfri åpning av fellesdører – finansiering
Vedlikehold av støpte balkonger – finansiering
Brannsluser som er avlåst og inkludert i leiligheter

De to første forslagene ble vedtatt med ca. 95% flertall

For at det tredje forslaget skulle være gyldig måtte eierne av seksjon 72 og 77 støtte forslaget. Det gjorde de ikke. En uoffisiell avstemming viste at forslaget kunne ha blitt vedtatt med 96% flertall.

Ekstraordinært årsmøte 05. – 08.09.2023
Møtet ble avviklet elektronisk og møtet hadde en sak på agendaen:

Madeléne Jordsjø valgte å trekke seg fra styret og Markus Gjessing ble utpekt som ny representant fra Thongård AS for perioden 08.09.2023 og frem til ordinært årsmøte i 2024.

Gjessing ble valgt som nytt styremedlem.

Eier- og beboeroversikter hos OBOS og på Vibbo.no
Med unntak av balkongvedlikeholdsprosjektet, betinget de fire andre hovedprosjektene gode og korrekte oversikter over eiere og beboere. Styret sammenlignet opplysningene hos OBOS og opplysningene på vibbo.no med kontaktinformasjon styret fant i mottatt eposter og ved oppslag på 1881.no. Det var mye som ikke var likt. Epostadressen som beboer/seksjonseier hadde benyttet ved siste henvendelse og telefonnummer som ble funnet på 1881.no ble antatt å være korrekt og gjeldende. Noen kontroll-eposter ble sendt. Rådgiver rettet opplysningene hos OBOS og på vibbo.no.

Styret underrettet Lyse Energi og Telenor Norge om hvilken kontaktinformasjon styret mente var korrekt.

Seksjonseierne må selv ta ansvar for holde OBOS orientert om gjeldende kontaktinformasjon, samt oppdatere vibbo.no med gjeldende opplysninger slik at både OBOS og styret når frem med informasjon som sendes elektronisk. Kun ca. 20% av leieboerne er registrert i vibbo.no og seksjonseiere som leier ut har en oppgave å gjøre.

Fasadevedlikehold
Multiconsult utarbeidet dels et kostnadsoverslag for vedlikehold av de integrerte balkongene og dels et kostnadsoverslag for vedlikehold av fasadeflatene. Kostnadsoverslaget viste at det ville koste omlag 29,5 millioner kroner å pusse opp fasadene og styret besluttet å legge det prosjektet på is. I ettertid har styret drøftet alternativer som rengjøring av fasaden. Det kan gjøres ved å sette opp tradisjonelle stillaser, eller ved bruk av droner. Styret har ikke tatt noen beslutning. Dette må utredes grundigere.

A konto varmtvann og oppvarming
Da avtalen med Smartly/Lyse Energi ble signert ved årsskiftet var Lyse Energi optimistiske og mente at montering av nye varmtvannsmålere kunne gjøres i løpet av første kvartal. Styret besluttet at innkreving av akontobeløp til varmtvann og oppvarming skulle opphøre fra og med mai 2023. Da monteringsarbeidet startet i mars 2023 viste det seg raskt at det ville ta mer tid. Styret gjorde en beregning av hva som var krevd inn i løpet at årets fire første måneder og hva vi kunne regne med å betale i form at fjernvarmekostnader. For at totalen skulle gå i null, besluttet styret å kreve inn et femte akontobeløp i september 2023.

Sluttoppgjør/sluttavregning med Brunata
Avregningsdataene ble sendt til OBOS i slutten av november og på nyåret ble det avklart at avregningene skulle tas med på fakturaen for felleskostnadene for april 2024.

Renhold
Avtalen med Ren Service AS har blitt gjennomgått på nytt og styret har sett på justeringer for videre renhold i Thonbygget. Dette gjelder også oppgradering av renholdsutstyr. Ren Service har bl.a. kjøpt inn støvsuger for å fjerne smuss etc. på mattene og i sporene for heisdørene.

Vedlikehold fuger på terrasser
En seksjonseier tok opp spørsmålet om det var sameiet eller seksjonseier som hadde ansvar for å refuge flisene på terrasser og balkonger. Styret drøftet spørsmålet. Problematikken er ikke spesifikt nevnt i vedtektenes punkt 5.1 og 5.2, men styret konkluderte med at dette var sameiets ansvar på lik linje med sameiets ansvar for vedlikehold av balkonger/terrasser (flater og bygningsmessig konstruksjon). De utenpåliggende balkongene fra 2002 er av ren betong og uten fliser.

Inngangsdører 30 og 36
Når det snør pakker snøen seg i døråpningene og hindrer dørene i å gå i lås. Styret har undersøkt om risten utenfor 36 kan senkes og/eller om det finnes metallrist med oppvarming. Statsbygg opplyste at risten foran døren til 36 ikke kan senkes på grunn av kulverten som går rett under. GK Elektro opplyste at det ikke finnes metallrister med oppvarming på markedet. Styret valgte å kjøpe inn to feiekoster som beboerne kan benytte og feie bort snøen fra døråpningen. Styret arbeider med å finne alternative løsninger.

Solcellepanel
Styret innhentet informasjon om løsninger og støtteordninger. På Thonbyggets takflater er det mulig å montere solcellepanel som kan generere rundt 132.000 kWh som vil dekke en betydelig andel av Thonbyggets energi behov i fellesarealene. (I løpet av et år brukes det om lag 315.000 kWh i fellesarealene.)

Prosjektet vil kreve investeringer på om lag 2,2 millioner kroner og Thonbygget kan da få om lag 760.000 kroner i støtte. Thonbygget har søkt om støtte og fått tilsagn som gjaldt til 09.01.2024. Per i dag fungerer dette slik at tilsagnet fornyes for et nytt år. Styret arbeider videre med saken.

Vannlekkasjer som er meldt som forsikringssaker
Seksjon 77 hadde en vannlekkasje i begynnelsen av august 2023. Årsaken var et mindre hull i takpappen. Hullet ble tettet i forbindelse med årlig inspeksjon av takene et par dager seinere.

Lekkasje nr. 2 skjedde rett før jul i forbindelse med justering av trykket i gulvvarmen. Vannet strømmet da ut via en automatisk lufteventil i heisrommet i oppgang 32 og medførte vannskade i leiligheten og leilighetens elektriske anlegg.

I november meldte eieren av seksjon 137 fra om at det rant vann inn i leiligheten. Per 31.12.2023 er årsaken ikke 100% avklart, men det er en sterk mistanke om at det skyldes forhold på terrassen over.

Innbrudd/innbruddsforsøk i bodområder
I begynnelsen av august fikk styret første melding om innbrudd/innbruddsforsøk i bodområder. Noen hengelås var trolig dirket opp, mens flere hengelåsfester var brutt opp eller betydelig skadet. Ved en befaring i samtlige bodområder, ble noen flere

innbrudd/innbruddsforsøk funnet. Varia Mekaniske Verksted ble kontaktet og nye boddører ble bestilt. (På grunn av brannfaren var det ikke mulig å sveise på nye hengelåsfester på boddørene.) Mens vi ventet på nye boddører skjedde det flere innbrudd/innbruddsforsøk. Det var ingen tegn til innbrudd verken på inngangsdørene til Thonbygget eller på dørene til bodområdene. Styret mente da og mener fortsatt at det måtte være uvedkommende som hadde nøkler til bygget.

De siste innbruddene/innbruddsforsøkene skjedde et par dager før det nye nøkkelsystemet ble satt i drift. Totalt ble 21 skadede hengelåsfester rettet opp, 2 bodvegger reparert/festet på nytt og 21 boddører byttet eller reparert.

Reparasjonene medførte en kostnad på rundt kr. 100.000 og styret besluttet å melde saken til Gjensidige forsikring.

Søppelrom i oppgang 32
Årsmøtet i 2022 fattet vedtak om å stenge/avvikle søppelrommet i oppgang 32. Årsaken var vedvarende klager på søppellukt i oppgangen. Gjennomføringen ble imidlertid utsatt fordi søppelrommet ved oppgang 36 var midlertidig stengt på grunn av vedlikeholdsarbeidet på Høyskoleplassen. Vedlikeholdsarbeidet var ferdig i august 2023. Søppelrommet i oppgang 32 ble stengt/avviklet 01.10.2023.

Varmtvann/gulvvarme/radiatorer
I løpet av høsten meldte beboere fra om at det tok lang tid før de fikk varmtvann i kraner/dusj og at gulvvarmen ikke fungerte. Flere sirkulasjonspumper ble byttet. Trykket på vannet til gulvvarmen ble justert og førte til en lekkasje rett før jul. Per 31.12.2023 er de fleste problemene med gulvvarme, varmtvann og varme i radiatorene rettet. Styremedlem med teknisk kompetanse og rørleggere vil sammen se på rutinene og ettersyn av varmeanlegget periodisk, nå som pumper og ventiler har passert 20 år. Dette for å forbygge problemer med anlegget. Rør og radiatorer, samt gulvvarmen har lang forventet levetid (rundt 50 år), men tekniske komponenter knyttet til anlegget må forventes skiftet ut de nærmeste årene.

Sykkelrom ved inngang 36
I forbindelse med vedlikeholdsarbeidet på Høyskoleplassen var sykkelrommet stengt og da rommet ble gjenåpnet ble det konstatert at det var mye fukt i rommet. På gulvet og på dørkarm og dørflate. Styret mistenkte at fukten skyltes lekkasje, men entreprenører/firmaer som ble kontaktet mente at fukten var kondens fordi det ikke er ventilasjon i rommet. Firmaene anbefalte at det dels ble montert en ventil for tilførselsluft og dels av viften ble koblet til. (Før Høyskoleplassen ble stengt ble det montert en vifte, men den den ble ikke koblet til.) GK Elektro ble kontaktet og bedt om å koble til viften. Styret besluttet å avvente å montere en ventil for å se om viften bidrar til at kondens opphører.

Problem med avrenning fra terrasser
Mye tyder på at det er problem med flere av takterrassene som ble etablert ved ombyggingen. I løpet av 2022 og 2023 har styret utbedret avløp og avrenningsproblem på terrassene til seksjon 53, 72 og 116. Løsningen som ble benyttet for disse tre var å åpne taket i leiligheten(e) under terrassene og bytte avløpsrør og sluk.

Et glassmesterfirma som også holder på med snekkerarbeid, fikk oppdraget med dels å sjekke om vinduer og terrassedører var tette, og dels utbedre råteskader.

Brannsluser
Mens de fleste leilighetene deler brannslusene med naboer, er det fire seksjoner (72, 77, 116 og 143) som har egen brannsluse. En brannsluse (utenfor seksjon 143) har aldri vært avlåst, en brannsluse (utenfor seksjon 116) ble åpnet i forbindelse med eierskifte for noen år tilbake. To brannsluser (utenfor seksjonene 72 og 77) har i alle år vært avlåst. Styret ble for ca. 12 år siden oppmerksom på at brannslusen utenfor seksjon 72 var avlåst. Først for et par år siden ble styret oppmerksom på at brannslusen utenfor seksjon 77 også var avlåst.

Styret har i de siste 10-12 årene sendt gjentatte henvendelser, direkte og via advokat, til seksjonseierne og bedt om at brannslusene låses opp. Konsulentfirmaer som har uttalt seg om brannsikkerheten i Thonbygget har omtalt problematikken rundt brannsluser i flere notat/dokument de siste 20 årene. Styret har også innhentet en uttalelse fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Høsten 2022 innhentet styret ytterligere en uttalelse fra brannrådgiver hos Multiconsult. Med utgangspunkt i all dokumentasjon som forelå, utarbeidet Advokatfirma Grette først et utkast med fire alternative løsninger. Styret drøftet alternativene og valgte det alternativet Grette anbefalte. Grette utarbeidet så forslaget som ble lagt frem på årsmøtet i 2023.

Forslaget ble behandlet på årsmøtet. For at forslaget skulle være gyldig måtte eierne av seksjon 72 og 77 støtte forslaget. Det gjorde de ikke. En uoffisiell avstemming viste at forslaget kunne ha blitt vedtatt med 96% flertall. Etter årsmøtet konfererte styremedlem Jordsjø og advokaten hos Grette og kom til at de to seksjonseierne, hver for seg, kunne slutte seg til forslaget i ettertid hvis de ombestemte seg.

Saken tok så en helt ny retning. Styrets forslag ville gi seksjonseierne eksklusiv disposisjonsrett til brannslusen så lenge seksjonseieren eide seksjonen. Det var seksjonseierne ikke villig til å akseptere. De ønsket at den eksklusive disposisjonsretten skulle følge seksjonen uansett eier. Styret hadde lest loven bokstavelig og merket seg bruken av ordet «seksjonseier». Først etter at årsmøtet var gjennomført og arbeidet med å omforme forslaget, gjorde Advokatfirmaet Grette styret oppmerksom på at ordet «seksjon» benyttes i enkelte av lovens bestemmelser og at forarbeidene viser seksjon, ikke seksjonseier. Styret er av den oppfatningen at Grette burde ha fanget dette opp mens de utarbeidet forslaget som ble lagt frem på årsmøtet.

Etter intern drøfting hos Thongård AS fikk styret beskjed om at Thongård AS ikke kunne støtte noe nytt forslag som gikk ut på at dørene til de aktuelle brannslusene kunne være låst. Selv ikke om vaktmester og styret hadde nøkler til brannslusene.

I løpet av høsten besluttet styret å kontakte brannkonsulenten hos Multiconsult for å be om en ny uttalelse med konkrete henvisninger til lover, forskrifter og regelverk. Konsulenten tok en befaring. Per 31.12.2023 har styret ikke mottatt noen uttalelse fra Multiconsult.

Overgang til LED-belysning i fellesareal
Tradisjonelle lyspærer og lysrør ble faset ut fra og med 2023. Sameiet Thonbygget, i likhet med mange andre, må bytte til LED. I samarbeid med GK Elektro ble et par leverandører invitert til befaring. GK Elektro vurderte produktene til de to leverandørene og kom med anbefalinger til nye lamper som harmonerte med de vi har og som hadde funksjonalitet som bevegelsessensor, mulighet for dimming og tidsur. Styret kartla hvor mange lyspunkter det er i fellesarealene og hvilken type lampe som er montert i korridorer, trappehus, kjellerganger, bodområder, osv. Det viste seg å være om lag 680 lyspunkter i bolig-

delen. GK Elektro sendte prisoverslag til styret. Basert på antall lyspunkter og innhentede priser så styret at det er snakk om en investering å rundt 2,5 millioner kroner + monteringskostnader.

Overgangen til LED må skje over noen år. Styret besluttet at dersom en tak- eller en vegglampe i en korridor, eller utenfor en av heisene må byttes fordi lampen er defekt, byttes samtlige lamper. I praksis betyr det at hvis en taklampe er defekt, byttes alle taklampene i korridoren. Hvis en vegglampe er defekt, byttes alle vegglampene i korridoren. Hvis en av lampene utenfor en heis er defekt, byttes alle. På den måten faser vi inn ensartet belysning.

I oppgang 30, 3. etasje ble samtlige lamper byttet og denne korridoren fremstår som en visningskorridor. Veggbelysningen dimmes til ca. 30% mellom kl. 24 og kl. 06. På dagtid er veggbelysningen dimmet til ca. 75%. Taklampene har bevegelsessensor og lampene lyser i 5 minutter før de slukkes.

Tilføyelse 2024
Styret mottok noen tilbakemeldinger. Noen mener belysningen er grei, andre mener at belysningen er kald, upersonlig og mer egnet for en bedrift. I følge GK Elektro er fargen på gammel belysning den samme som ny belysning (3000Kelvin). Styret ba GK Elektro dimme vegglampene til rundt 75%. Enkelte beboere ble mer positive til belysningen, mens andre mener fortsatt at belysningen fortsatt er kald og upersonlig. Tradisjonelt lys som vi er vant til og LED-belysning oppleves åpenbart ulikt.

GK Elektro har undersøkt med leverandørene de bruker og fått opplyst at lamper med 3000Kelvin er hyllevare. Det betyr at Thonbygget kan kjøpe inn det antall lamper vi trenger etterhvert. Tilsvarende lamper med 2700Kelvin må lages på bestilling. Det betyr at alle lampene vi trenger må bestilles og betales på en gang. GK Elektro har videre undersøkt med leverandøren og fått opplyst at spesialbestilte lamper vil koste rundt 40% mer. Det må påregnes leveringstid fordi lampene produseres i Kina.

Det er styrets oppfatning at man oppholder seg så kort tid i fellesareal at en spesialbestilling med en varmere farge (2700Kelvin) og med en merkostnad på 40% (rundt en million kroner) ikke kan anbefales.

Søyler utenfor ESKE, ved gjennomgang til Sentralparken og fliser langs fasaden
I årenes løp har søylene fått skader som man har flikket på. I tillegg har fliser nederst på søylene dels falt av og blitt borte, og dels løsnet. Flisene langs nord-fasaden fra gjennomgangen til Sentralparken og vestover løsnet. Christiania Malerbedrift pusset opp søylene og festet/erstattet flisene.

Platå utenfor ØNH-klinikkene og trapp mellom Thonbygget og Sentralparken
I løpet av 2023 har styret byttet et glasspanel som var knust og montert knotter på gelendrene for å hindre skating. SL Stenlegging (som PPØ har engasjert til gartnertjenester) ble bedt om å rette opp løse trappetrinn, refuge der det var behov, samt fjerne mose og ugress både på platået utenfor ØNH klinikkene og i trappen.

SL Stenlegging og Thonbygget har inngått en vedlikeholdsavtale for fjerning av mose og ugress.

Høyskoleplassen
Statsbygg mente at vedlikeholdsarbeidet på Høyskoleplassen (arealet mellom Pilestredet Park 35/36 og OsloMet) ville være avsluttet innen 31.12.2022, men det skulle vise seg at arbeidet fortsatte våren 2023. Arbeidet ble avsluttet i august, men et mindre areal utenfor sykkelrommet i 36 ble reåpnet på grunn av en lekkasje inn i kjellerlokalene til OsloMet. Per 31.12.2023 er det arbeidet ikke avsluttet.

Statsbygg har også forsterket taket over innkjøringen til garasjeanleggene til Thonbygget og Studentsamskipnaden.

Internkontroll 2023
I september ble brev, veiledning og kontrollskjemaer distribuert i postkassene. Som i tidligere år var det nødvendig med et par purreringer som også ble distribuert i postkassene. I desember ble de siste purringene sendt per epost til eiere og beboere som ennå ikke hadde levert kontrollskjema. Per 31.12.2023 er det mottatt kontrollskjema fra 139 seksjoner. Etter årsskiftet er det mottatt ytterligere to skjemaer Det gir en svarprosent på 98%.

Samtlige seksjoner i oppgang 30, 34 og 36 har levert kontrollskjema. Manglende svarskjemaer gjelder beboere i oppgang 32.

I tillegg til internkontrollen beboerne utfører har sameiet avtaler om regelmessige kontroller av brannvifter, nød- og ledelys, brannalarmsystemet, vannkvalitet (varmtvann) og takene (takpapp). Annet hvert år kontrolleres heisene.

Hver høst pleier styret å gjennomføre en kontroll av fellesarealene (bodområder, korridorer, elektrorom, osv.), men det ble det ikke tid til høsten 2023.

Telenor Norge / Frihet S
Etter sommerferien fikk styret melding fra Telenor Norge om at avtalen om Frihet S som vi hadde signert for et par år siden, ville bli iverksatt før årsskiftet. Produktet Frihet S er endret siden avtalen ble inngått og da Frihet S ble satt i drift 29.11.2023 var det et rent bredbåndsprodukt med hastighet 1000 Mbps. Beboere som fortsatt ønsker å se kabel-tv må enten redusere hastighet og frigjøre poeng og/eller kjøpe poengpakker slik at tv-kanaler kan velges. Styret mottok noen negative henvendelser fra beboere som mente at den nye avtalen var dårlig og styret sendte derfor ut Informasjon om at Telenor hadde registrert avtalen feil da den ble signert for et par år siden. I stedet for å rette feilen valgte Telenor å gi oss mye mer enn vi betalte for via felleskostnadene. Beboerne har med andre ord hatt både høy hastighet og full pakke med tv-kanaler de siste par årene.

Bommene rundt Thonbygget
Pilestredet Park er et tilnærmet bilfritt område og for å hindre uautorisert biltrafikk er det flere bommer på området. Pilestredet Park Økodrift byttet to mekaniske bommer til elektroniske bommer. En av disse bommene er plassert utenfor inngang 31. De som skal passere bommene må enten benytte betalingskort eller bestille en kode fra Frode Gran service. I tillegg til denne ene elektroniske bommen er det fire mekaniske bommer rundt Thonbygget. Disse kan åpnes med to ulike nøkler. Både Thonbygget og de øvrige boligselskapene har mottatt nøkler som kan lånes ut til de som må passere de mekaniske bommene.

Taket over Pilestredet Park 30 og 31 (Compte Bureau)
Nortekk ble bedt om å ta en befaring av takene over inngang 30 og 31. Bortsett fra fjerning av noe mose og fremmedlegemer var taket over inngang 30 i orden. Taket over inngang 31 hadde behov for reparasjon/utbedring. Fall mot sluk var feil, oppbretter/beslag rundt kantene manglet og sluket hadde en baderomsrist. Nortekk har utbedret manglene.

Takluker
Taklukene som bl.a. ble satt inn badene i 2000/2002 er uten hengsel og kan skade møblement og gulvet hvis de faller ned. Styret har innhentet tilbud fra to firmaer og med henvisning til disse tilbudene kan den enkelte seksjonseieren for egen regning få byttet taklukene.

Rengjøring av ventilasjonsrør i leilighetene
For 5-6 år siden innhentet styret et tilbud som gjaldt rengjøring av ventilasjonsrørene fra Power Clean. Den enkelte seksjonseier kunne for egen regning bestille rengjøring av ventilasjonsrørene i leiligheten og prisen var per beboelsesrom.

I 2023 innhentet styret oppdaterte priser og distribuerte på nytt informasjon om tilbudet.

Heiskontroll 2023
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten gjennomførte kontroll av heisene i boligdelen medio juni 2023 og en av heisene i oppgang 32 ble stengt umiddelbart på grunn av feil/ mangler. OTIS utbedret raskt manglene slik at heisen kom i drift i løpet av noen dager. Det kom etter hvert frem at samme feil var bemerket ved heiskontrollen i 2021 og det var den direkte årsaken til at heisen ble stengt.

Styret har sendt flere henvendelser til OTIS med spørsmål om hvilke rutiner de har for å følge opp feil og mangler som er påvist, rapportere tilbake til PBE at feil er rettet/utbedret og på eget initiativ avdekke feil og mangler. Per 31.12.2023 har styret fortsatt ikke mottatt tilfredsstillende svar.

Heisene i oppgang 30 og 32
Styret ba OTIS bytte defekte lysrør i heisene og det avslørte to forhold:

Elektronikken som styrer heisen i oppgang fungerte dårlig. OTIS opplyste at heisen kunne stanse når som helst og anbefalte at elektronikken ble byttet. Det førte dessverre til at heisen var ute av drift i seks dager.

OTIS kunne videre opplyse at heisene i oppgang 32 må byttes og at sameiet må påregne en kostnad på ca. 1,3 millioner + mva. pr. heis. Per 31.12.2023 har styret ikke fått opplyst om begge heisene må byttes samme kalenderår, eller om arbeidet kan fordeles på to år.

Budsjett 2024
Hver høst utarbeider styret budsjett for kommende år. Styret la vekt på at budsjettet for 2024 måtte være et nøkternt budsjett som allikevel ga rom for nødvendig ad hoc vedlikehold og uforutsette utgifter.

Sameiet Thonbygget vil i 2024 ha store kostnader til vedlikehold av integrerte balkonger. På årsmøtet i 2023 ble det besluttet at vedlikeholdskostnadene skulle fordeles i henhold til eierbrøkene og faktureres seksjonseierne som engangsbeløp.

Styret mottok informasjon om at kommunale gebyr (vannavgift og renovasjonsavgift) ville øke med nærmere 20%.

Fra Pilestredet Park Økodrift ble det opplyst at felleskostnadene for 2024 ville være de samme som i 2023.

Erfaringsvis øker også våre kostnader som følge av generell prisstigning.

Budsjettet for 2024, som ikke omfatter kostnadene til balkongvedlikehold, viser en økning på ca. 4%. På grunn av fordelingsnøklene (punkt 6 i sameiets vedtekter) vil budsjett-postene gi litt forskjellig endring for den enkelte seksjonseieren.

Nye avtaler/samarbeidspartnere
Frode Gran service – snørydding, strøing og feiing
Sameiet Thonbygget sluttet seg til avtalen mellom Frode Gran service og Pilestredet Park Økodrift (PPØ)

Frode Gran service – plenklipp
Hageform sa opp avtalen og Sameiet Thonbygget sluttet seg til avtalen mellom Frode Gran service og PPØ.

OTIS serviceavtale for heiser og heisalarm
OBOS og OTIS har en samarbeidsavtale og Sameiet Thonbygget sluttet seg til denne avtalen med virkning fra 5.10.2023. Avtalen gir ca. 30% rabatt på ordinær heisservice. Telenor legger ned 2G nettet i 2024 og Sameiet Thonbygget tegnet ny avtale om heisalarm med OTIS.

SL Stenhugging
SL Stenlegging og Thonbygget har inngått en vedlikeholdsavtale for fjerning av mose og ugress.

Planlagt vedlikeholdsarbeid i 2024/I kommende år

Vedlikeholdsoppgaver
Styret avdekker store og små vedlikeholdsoppgaver som må vurderes og prioriteres. Noen oppgaver er å betrakte som enkelt oppgaver, mens andre bør ses i sammenheng med en annen oppgave både fordi det er praktisk og kostnadsbesparende å utføre arbeidene samtidig. For å ha en samlet oversikt er alle oppgavene samlet i et dokument. Vi vil her liste noen av oppgavene.

Vedlikehold av integrerte (støpte) balkonger fra sykehusperioden
Dette arbeidet startet i 4. kvartal 2023 og fortsetter medio mars 2024. Arbeidet er estimert å være avsluttet rundt midten av juli 2024.

Heiser oppgang 32
I følge OTIS er heisene i oppgang 32 de mest slitte heisene i boligdelen. Arbeidet med å bytte heisene bør, av hensyn til prisen og logistikken, gjøres samtidig, men slik at en av heisene er i drift. Styret har mottatt tilbud fra OTIS og tilbudet har en kostnadsramme på 3 millioner kroner.

Heisene i oppgang 30, 34 og 36
Disse heisene har ifølge OTIS en annen konstruksjon. Heisene begynner å bli slitt, men det er ikke like prekært som heisene i oppgang 32. Kostnaden til å oppgradere disse tre heisene er ifølge OTIS betydelig lavere enn kostnaden for heisene i oppgang 32.

Hjørnebeskyttere
Da alle oppganger var malt hadde styret planlagt å få montert hjørnebeskytter ved brann-dørene i boligetasjene, ved heisene og på utsatte kanter mot trappehuset. Prosjektet er inntil videre nedprioritert.

Plasttak over balkonger
Flere av de øverste balkongene har plasttak og disse er i årenes løp blitt stygge. Listen i forkant av taket har dessuten falt av noen steder. Styret engasjerte for noen år siden et firma for å vurdere tilstand og utarbeide et forslag med prisantydning. Det viste seg at kostnaden pr. tak var høyere enn antatt og utbedring av disse takene må derfor bero og heller vurderes dersom det settes opp stillaser f.eks. i forbindelse med rengjøring av fasaden og eller oppussing av fasaden med ny farget murpuss (STO).

Fasadevedlikehold
Multiconsult har utarbeidet et kostnadsoverslag for av fasadeflatene. Kostnadsoverslaget viste at det kan koste omlag 29,5 millioner kroner å pusse opp (legge på ny farget puss/STO) fasadene. Styret har drøftet alternativer som rengjøring av fasaden. Det kan gjøres ved å sette opp tradisjonelle stillaser, eller kanskje ved bruk av droner. Dette må utredes grundigere og det er åpenbart at fasadene, uansett hvilken løsning som velges, vil bli er kostbart prosjekt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Både driftsinntekter og driftskostnadene er høyere enn budsjettert og det har flere årsaker.

Innkrevde felleskostnader for 2023 inkluderer innbetalingene til vedlikeholdsfondet mens budsjettallet for 2023 ikke inkluderer innbetalingene til vedlikeholdsfondet. Det gir et avvik på kr. 415 284.

Kr. 1 639 900 som vises på linjen Andre innbetalinger gjelder innkreving av akontobeløp i forbindelse med vedlikehold av balkonger. Beløpet består av to deler. Kr. 613 303 som styret hadde fått opplyst at Oslo Murmesterbedrift ville fakturere i 2023 og kr. 1 019 577 som var akkumulerte kostnader betalt til Multiconsult i perioden mai 2022 til oktober 2023.

På resultatsiden skyldes avvik mellom bokførte kostnader og budsjett større kostnader til konsulenthonorar (juridisk bistand i forbindelse med brannslusesaken), ytre vedlikehold, indre vedlikehold, VVS, elektro, reparasjon av trappen ned til Sentralparken. Motsatt vei var det kostnader som ble lavere enn budsjettert (flere av driftskostnadene og felles-kostnader til PPØ).

Kostnaden til balkongvedlikehold i 2023 var ikke med i budsjettet for 2023. På det tids-punktet budsjettet for 2023 ble satt opp var verken kostnad eller fremdriftsplan kjent. Årsmøtet i 2023 besluttet imidlertid at kostnadene til vedlikehold av balkonger skulle fordeles og faktureres sameierne. Akontobeløpene er ført som Andre innbetalinger på inntektssiden og på kostnadssiden er vedlikeholds kostnaden ført som ytre vedlikehold.

Det som faktisk ble fakturert fra Oslo Murmesterbedrift var kr 667 705 fordi det påløp kostnader for tilleggsarbeid (kr. 54 402) som ikke var med i estimatet på kr 613 303. Regnskapsmessig har dette avviket liten konsekvens.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Styret vil legge til at resultatet i realiteten viser et for godt resultat. Det har dels sammen-heng med at innbetalingene til vedlikeholdsfondet er tatt med i driftsinntektene og dels fordi en betydelig (kr. 368 469) del av beløpet på kr. 1 019 577 er kostnader som er bokført i 2022. Dersom man korrigerer årsresultatet på kr. 941 044 med kr 415 284 som er nevnt innledningsvis og med kr 368 469 som er nevnt i dette punktet, får vi et korrigert årsresultat på kr. 157 291. Det er styrets oppfatning at dette beløpet gir et mer korrekt bilde av driftsåret 2023.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4.053.730. Vedlikeholdsfondet utgjør kr. 2 497 141 av denne kapital.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000 til større utvendig vedlikehold og kr. 300 000 til innvendig vedlikehold. Det er dessuten budsjettert med kr. 250 000 til videre utskifting til LED-belysning.

Kostnadene til vedlikehold av balkonger er ikke tatt med i budsjettet for 2024 og årsaken er at kostnadene til dette balkongvedlikehold skal fordeles iht. eierbrøkene og faktureres som engangsbeløp til seksjonseierne. Akontobeløpene vil også i 2024 føres mot Andre innbetalinger og vedlikeholdskostnadene føres mot ytre vedlikehold. Den regnskaps-messige effekten av denne føringen vil være tilnærmet lik null.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser. Renovasjonsavgiften treffer driftskostnadene, Vann- og avløpsgebyret treffer ikke driftskostnadene fordi denne avgiften viderefaktureres Lyse Energi og avregnes mot seksjonseierne sammen med fjernvarmekostnaden. Feiegebyr er ikke relevant for Thonbygget. Sameiet Thonbygget betaler ikke eiendomsskatt.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikost-nadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Thonbygget.

Thonbygget var i 2023 fullverdiforsikret for kr. 1 399 910 557 og vi betalte kr. 1 125 027 i forsikringspremie.

I 2024 er Thonbygget fullverdiforsikret for kr. 1 472 714 301 og vi skal betale kr. 1 242 790 i forsikringspremie.

Lån
Sameiet Thonbygget har ikke lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Thonbygget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thonbygget som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET THONBYGGET
ORG.NR. 986 611 703, KUNDENR. 1282

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 113 440	7 472 640	7 699 000	8 492 000
Andre inntekter	3	1 639 900	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 753 340**	**7 472 640**	**7 699 000**	**8 492 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-26 085	-28 000	-31 020
Styrehonorar	5	-220 000	-185 000	-200 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-11 625	-11 000	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-211 675	-203 535	-205 000	-225 000
Konsulenthonorar	7	-285 431	-111 423	-60 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-3 798 950	-2 124 171	-2 455 000	-2 425 000
Forsikringer		-1 125 527	-1 014 641	-1 040 000	-1 225 000
Kommunale avgifter	9	-418 590	-323 530	-436 500	-553 000
Andre anlegg	10	-82 556	-82 376	-85 000	-85 000
Kostnader sameie	19	-799 884	-907 313	-1 170 000	-964 000
Energi/fyring	11	-594 028	-657 648	-560 000	-635 000
TV-anlegg/bredbånd		-570 191	-570 191	-580 000	-600 000
Andre driftskostnader	12	-880 620	-834 073	-869 500	-945 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 030 097**	**-7 050 986**	**-7 699 000**	**-8 030 020**
DRIFTSRESULTAT		**723 243**	**421 654**	**0**	**461 980**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	218 203	133 455	25 000	10 000
Finanskostnader	14	-402	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**217 801**	**133 455**	**25 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**941 044**	**555 109**	**25 000**	**471 980**
Overføringer:					
Til Boligfond		190 935	123 338		
Til Næringsfond		750 109	431 771		

SAMEIET THONBYGGET
ORG.NR. 986 611 703, KUNDENR. 1282

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	616 869	492 871
SUM ANLEGGSMIDLER		**616 869**	**492 871**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 979	11 266
Kundefordringer		364 515	0
Forskuddsbetalte kostnader		285 096	285 096
Andre kortsiktige fordringer	15	354 932	0
Driftskonto OBOS-banken		1 583 453	1 116 624
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	8 510
Sparekonto OBOS-banken		534 149	2 002 057
Sparekonto OBOS-banken II		907	883
Sparekonto OBOS-banken III		2 497 141	2 018 927
SUM OMLØPSMIDLER		**5 623 172**	**5 443 362**
SUM EIENDELER		**6 240 042**	**5 936 233**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	2 173 459	1 710 629
SUM EGENKAPITAL		**2 173 459**	**1 710 629**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		2 497 141	2 018 927
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 497 141**	**2 018 927**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		146 159	194 357
Leverandørgjeld		1 292 804	430 572
Skyldige offentlige avgifter		0	11 119
Energiavregning	17	83 955	865 100
Annen kortsiktig gjeld	18	46 523	705 529
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 569 442**	**2 206 677**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 240 042**	**5 936 233**
Pantstillelse		0	0

Garantiansvar	19	100 093	282 502

Oslo, 14.03.2024
Styret i Sameiet Thonbygget

Terje E G Eriksson Berge/s/ Espen Rognlien/s/ Kristian Vogt/s/

Pål Semb-johansson/s/ Ellen Gjerde/s/ Lars Hovdenak/s/

Markus Gjessing/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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

Kabel/ventilasjonsanlegg bolig	1 990 656
Heis,kommunale avgifter, renhold bolig	1 624 932
Vedlikehold/forsikring bolig	1 184 232
Vedlikehold/forsikring næring	1 170 108
Fellesanlegg Pilestredet Park næring	907 332

Driftskostnader bolig	544 320
Vedlikeholdsfond bolig	415 284
Fellesanlegg Pilestredet Park bolig	261 936
Administrasjonskostnader næring	14 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 113 440**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling balkonger jf årsmøtevedtak 2022	1 639 900
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 639 900**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 020**

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 2022/2023, og er på kr 220 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 9 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-275 484
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 947
SUM KONSULENTHONORAR	**-285 431**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Multiconsult AS	-786 505
Leif Larsen Glass & Snekkerservice AS	-99 404
Christiania Malerbedrift AS	-55 132
Høyden AS	-49 656
Oslo Murmesterbedrift AS	-667 705
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 658 402**
Drift/vedlikehold bygninger	-594 310
Drift/vedlikehold VVS	-325 528
Drift/vedlikehold elektro	-521 323
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 352

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-82 835
Drift/vedlikehold heisanlegg	-412 257
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 368
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 575
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 798 950**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-418 590
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-418 590**

NOTE: 10
KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Felleskostnader PPØ	-82 556
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-82 556**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-602 254
Andre fyringskostnader (avvik energiavregning Brunata)	8 226
SUM ENERGI / FYRING	**-594 028**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 000
Lyspærer og sikringer	-6 427
Vaktmestertjenester	-500 925
Renhold ved firmaer	-293 486
Andre fremmede tjenester	-8 110
Trykksaker	-7 229
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 000
Andre kontorkostnader	-7 637
Telefon/bredbånd	-33 368
Porto	-580
Gaver	-515
Bank- og kortgebyr	-5 343
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-880 620**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 211
Renter av sparekonto i OBOS-banken	95 046
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	837
Kundeutbytte fra Gjensidige	112 890
Andre renteinntekter	5 219

SUM FINANSINNTEKTER	**218 203**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-402
SUM FINANSKOSTNADER	**-402**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Næring seksjon 144 (avregning energi 01.01. - 30.09.23 via Brunata)	287 132
Vannavgift 2023 - viderefakturert i 2024	67 800
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**354 932**

NOTE: 16
EGENAKAPITAL

Opptjent egenkapital 2022	1 710 629	
Årets resultat	941 044	
Overført vedlikeholdsfond bolig	-415 284	
Overført vedlikeholdsfond renter bolig	-62 930	
		2 173 459
SUM EGENKAPITAL		**2 173 459**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING

Uoppgjorte avregninger (utfakturert til gode/skyldig i 2024)	-83 955
SUM ENERGIAVREGNING	**-83 955**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Honorar OBOS Eiendomsforvaltning AS - energiavregning	-19 523
Avsatt til gode vannavregning Oslo kommune 2023	-27 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-46 523**

NOTE: 19
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 100 093.

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.

1282 - SAMEIET THONBYGGET - SAMEIET THONBYGGET

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	BO1282	NØ1282	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	6 021 360	2 092 080	8 113 440
ANDRE INNTEKTER	815 000	824 900	1 639 900
SUM DRIFTSINNTEKTER	6 836 360	2 916 980	9 753 340
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-30 182	-838	-31 020
STYREHONORAR	-214 060	-5 940	-220 000
REVISJONSHONORAR	-11 311	-314	-11 625
FORR.FØRERHONORAR	-207 384	-4 291	-211 675
KONSULENTHONORAR	-146 228	-139 204	-285 432
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 941 596	-857 353	-3 798 948
FORSIKRINGER	-557 821	-567 706	-1 125 527
KOMMUNALE AVGIFTER	-418 590	0	-418 590
ANDRE ANLEGG	-40 915	-41 641	-82 556
KOSTNADER SAMEIE	-175 037	-624 847	-799 884
ENERGI / FYRING	-594 028	0	-594 028
KABEL- / TV-ANLEGG	-570 191	0	-570 191
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-876 166	-4 455	-880 620
SUM DRIFTSKOSTNADER	-6 783 508	-2 246 589	-9 030 097
DRIFTSRESULTAT:	52 852	670 391	723 243
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	138 484	79 718	218 203
FINANSKOSTNADER	-402	0	-402
RES. FINANSINNT/KOSTN.	138 082	79 718	217 801
RESULTAT	190 935	750 109	941 044

STYREHONORAR

Styrehonoraret ble siste gang regulert til kr. 220 000 i 2023. Styret foreslår ingen. regulering i år og ber årsmøtet slutte seg til forslag om et styrehonorar på kr. 220 000.

EKSTRAORDINNÆRT HONORAR

I mai 2022 startet arbeidet med å gjennomføre befaringer og planlegging av vedlikehold av integrerte (støpte) balkonger fra sykehusperioden. Det var flere møter med Multiconsult underveis i prosessen. Selve arbeidet med balkongene startet i begynnelsen av oktober 2023 og varte frem til jul. Styret deltok på ukentlige møter med Oslo Murmesterbedrift og Multiconsult. Arbeidet fortsetter våren/sommeren 2024 og vil kreve ekstra innsats fra styret også i 2024.

Fra om med mars måned og et halvår fremover ble varmtvannsmålerne byttet og nye målere for kaldtvann ble montert. Selv om Brunata tok det meste av logistikken, var styret involvert i arbeidet med å varsle beboere og følge opp avtalene med beboerne.

Høsten 2023 ble samtlige branndetektorer i leilighetene byttet. Styret hadde selv oppgaven med selv å planlegge og varsle beboerne.

Siste prosjekt i 2023 var overgangen fra bruk av fysiske nøkler i fellesdørene til bruk av nøkkelbrikker. Styret hadde selv oppgaven med å hente inn bestillinger på brikker fra seksjonseierne og eksterne som må ha adgang til Thonbygget, registrering av brukere (ca. 800), koding av nøkkelbrikker (ca. 600) og tilslutt utdeling av nøkkelbrikker til beboere og eksterne.

Fra mai 2022 og gjennom større delen av 2023 hadde styret mange oppgaver som krevde mye ekstra arbeid. Styret vil derfor be årsmøtet slutte seg til forslag om et ekstraordinært honorar på kr. 70 000.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87211244. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Avregning varmtvann, kaldtvann og oppvarming
Fra og med 01.10.2023 avregnes dette på månedlig basis fra Lyse Energi.

Spørsmål som gjelder avregningene må rettes til Lyse Energi, Kundesupport, telefonnummer 51 90 80 90, tastevalg 5.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med COOR Eiendomsdrift AS. Både vaktmester og COOR Eiendomsdrift bør kontaktes pr. epost: kundeservice.ced@coor.com eller eventuelt kontaktes på telefon 918 22 020 i tidsrommet mandag-fredag mellom kl. 0800 og kl. 1500.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier betale for ekstra tjenester selv.

Beredskapstjeneste/bistand fra COOR Eiendomsdrift
COOR Eiendomsdrift AS har en vaktordning som Thonbygget er tilsluttet Styret har fått på plass en avtale slik at den enkelte beboer kan ta kontakt med COOR Eiendomsdrift etter ordinær arbeidstid (om kvelden, natten, i helger og høytider) uten at styret er involvert på forhånd. Avtalen gjelder følgende problemer:

Heisstans i oppgang 30, 34 og 36. Oppgang 32 har to heiser og utrykking vil kun skje dersom begge heisene er stanset.

Dersom det oppstår vannlekkasjer som kan skade gulv og møbler i leiligheten. En kran eller et dusjhode som drypper, eller andre forhold som kan bero til første hverdag, er ikke omfattet av vaktordningen.

NB. Problem med nøkkelbrikker, nøkkelbrikkelesere eller dørautomatikk er ikke omfattet av beredskapsavtalen.

I nevnte tilfeller kan COOR Eiendomsdrift AS kontaktes på telefon 918 22 020. Den som ringer dette telefonnummeret i de tidsrommene som er nevnt innledningsvis, vil bli videre-koblet til en vaktmester som deltar i vaktordningen. (På hverdager i ordinær arbeidstid, besvares dette telefonnummeret av personalet som arbeider hos COOR Eiendomsdrift AS.)

Renhold
Sameiet har avtale med Ren Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering
Det finnes et eget garasjebygg som er tilknyttet Thonbygget, men garasjeanlegget er IKKE en del av sameiet. Garasjeanlegget eies av Thongård AS, mens utleie og drift er overlatt til Time Park AS.

Henvendelser som gjelder parkeringsplass i garasjeanlegget, eller garasjeanlegget forøvrig, rettes til Time Park AS, telefon 23 08 01 99 eller epost utleie@timepark.no (eventuelt post@timepark.no). Se forøvrig Time Parks hjemmeside, www.timepark.no

Adressen til garasjeanlegget er Pilestredet Park 47.

Thongård AS selger ikke lenger parkeringsplasser.

Dersom man trenger ny åpner til garasjeporten, bestilles dette hos Time Park AS, telefon 23 08 01 99 eller epost utleie@timepark.no. Den enkelte må selv bekoste ny åpner.

Garasjeporten kan dessuten åpnes med mobiltelefonen.

Mobilnummer (ikke skjulte mobilnummer) kan registreres hos TimePark. For å åpne garasjeporten ringer man 928 72 021 fra det registrerte nummeret. Det ringer ca. 1 gang, deretter blir samtalen avsluttet og porten går opp.

Nøkler til leilighet og bod/hengelås
Kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS enten ved e-post til forretningsfører (se navn og e-postadresse på oppslagstavlene) eller til OBOS Eiendomsforvaltning oef@obos.no eller pr. brev.

Besøksadressen for OBOS Eiendomsforvaltning AS er Freserveien 1, 0129 Oslo, og postadressen er Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 Oslo.

Det er kun den/de som er registrert som eier(e) av seksjonen som kan bestille nøkler.

Nøkkelkode (tall- og bokstavkoden som er preget på nøkkelen), navn og telefonnummer må opplyses ved bestillingen.

Sameieren må selv bekoste nye nøkler og hengelås til boden.

Nøkler til postkassen
Nøkler til postkassen kan ikke bestilles separat. Låsen må byttes. For å få byttet lås i postkassen må man kontakte det firma som har levert postkasseanlegget:

Stansefabrikken Products AS, telefon 69 35 82 00 / epost info@stansefabrikken.no. www.stansefabrikken.no .

Vi har type: "Sandbergkassen".

For å få postsendingene ut av postkassen mens man venter på ny lås, kan man ta kontakt med Posten Norge (telefon 810 00 710) for å få kontakt med postbudet.

Nøkkel til rommet med målerne for elektrisitet
Kan kjøpes i forretninger som selger lås og sliper nøkler. Nøkkelen har betegnelsen OLU.

Bommene i Pilestredet Park og parkering på fellesareal
Pilestredet Park Økodrift (PPØ) drifter fellesarealene og TimePark kontrollerer at parkeringsbestemmelsene overholdes. Det er generelt parkeringsforbud på fellesarealet (Høyskoleplassen ved 36, Bølgeplassen ved 32 og 34).

Utrykningskjøretøy (ambulanse, brannbil) har nøkler slik at de kan åpne bommene.

Rundt Thonbygget er det tre ulike løsninger:

- En automatisk bom
- To mekaniske bommer som åpnes med en type nøkkel
- To mekaniske bommer som åpnes em en annen type nøkkel.

Bommene rundt Thonbygget viser hvilken vektbegrensning som gjelder for hvert enkelt område. Høyskoleplassen (mellom Thonbygget og OsloMet, samt over innkjøringen til garasjeanlegget har en vektbegrensning på 5,0 t. Dette er tilstrekkelig for normalt bruk samt personbiltrafikk. Dekket har ikke tilstrekkelig kapasitet for lastebil.

Pilestredet Park Økodrift satte i drift to automatiske bommer i 2022 og erstatter to mekaniske bommer. Den ene automatiske bommen befinner seg ved Pilestredet Park 30/31.

De to automatiske bommene har en betalingsløsning for både vipps og kortbetaling. Det settes opp informasjon om dette ved bommene.

Engangskode som gir kostnadsfri adgang kan bestilles av beboere. Engangskode kan bestilles hos PPØ's vaktmester Gran Service AS, tlf. 22 90 61 90 på hverdager mellom kl. 08.00-16.00. Engangskode må bestilles senest 48 timer før man har behov for denne adgangen.

De automatiske bommene åpner seg automatisk ved utkjøring og skulle det oppstå feil ved utkjøring blir det satt opp et nødnummer. Feil ved bommene i meldes til Vaktmester Gran service AS, se info over.

Om det ikke er mulig å benytte de automatiske bommene kan Gran Service AS kontaktes på telefon 22 90 61 90 på hverdager mellom kl. 08.00-16.00 for bestilling av nøkkel. Man må bestille nøkkel via Gran Service AS senest 48 timer før man har behov for adgang. Hente og leveringstidspunkt for denne ordningen avtales med Gran Service AS. Styret har verken generell kode eller nøkkel til å låse opp de automatiske bommene manuelt.

Tiden for av og på lessing er satt til 2 timer. Er det behov for parkering for en hel dag har styreleder i hvert enkelt sameie mulighet til å utstede parkeringsbevis som må legges synlig i frontruta. Dette for å holde kontroll med parkeringsaktivitet i eget sameie. Parkeringsbeviset, som må bestilles i god tid, er gyldig frem til kl. 18.00 samme dag. Parkeringsbevis er ikke nødvendig så lenge man holder seg innenfor 2 timers regelen.

Dersom det er behov for å bruke/passere de mekaniske bommene, må åpning og lukking av bommen enten bestilles hos PPØ's vaktmester Gran Service AS, telefon 22 90 61 90 på hverdager mellom kl. 08.00-16.00. Åpning av mekanisk bom må bestilles senest 48 timer før man har behov for denne adgangen, eller man kan kontakte styret i Thonbygget i god tid (1-2 døgn) før bommen må låses opp og låses igjen.

Postkasseskilt
Postkasseskilt kan bestilles via styret ved å sende en e-post til styret@thonbygget.no eller bestilles direkte fra:

Norsk Skiltgravering AS
Hegdehaugsveien 6 0167 OSLO
Telefon: 22 11 13 90
Telefaks: 22 20 55 93
E-post: norskilt@online.no

Skiltet koster (pr. 01.01.2024) ca. kr. 300,00 om det bestilles og hentes hos Norsk Skiltgravering, eller ca. kr. 350,00 om det sendes pr post sammen med faktura. For å få korrekt størrelse må det opplyses at bestillingen gjelder postkasseskilt til Thonbygget.

Thonbygget postkasseskilt måler 58x93 mm (høyde x bredde).

I henhold til sameiets husordensregler skal postkassene merkes med standard postkasseskilt, også ved utleie.

Ringeklokkeoversikt
Ringeklokkeoversiktene oppdateres av styret. Melding om endring kan skje ved å sende en e-post til styret@thonbygget.no eller ved å legge en beskjed i styrets postkasse.

Avfallshåndtering
I første kvartal 2011 startet kildesorteringen opp, og det betyr at organisk avfall, plast og restavfall nå skal sorteres og legges i ulike avfallsposer. Alle avfallsposene legges i samme beholder. Papir legges som tidligere i egen beholder.

For å unngå søl og genererende lukt må avfallsposene lukkes godt. Røde (tidligere blå) avfallsposer beregnet på plastavfall og grønne avfallsposer beregnet på organisk avfall (matavfall) kan hentes gratis hos enkelte matvareforretninger i nærområde. Til restavfallet benyttes en ordinær bærepose i plast. Bæreposen vrenges før den brukes.

Også i 2023 har styret registrert at flasker og andre gjenstander i økende grad gjensettes i søppelrommene, hvilket ikke er tillatt. Vaktmester fakturerer rydding/fjerning av dette som ekstraarbeid, noe som betyr økte kostnader for sameiet. Styret vil derfor oppfordre både eiere og leietakere om å benytte returpunktene for glass og hermetikkbokser.

Returpunktene finnes ved hjørnet Langes gate/Frimannsgate, samt i Stensberggaten ved Kvinneklinikken (Pilestredet Park 7).

En mobil gjenbruksstasjon (kontainer) plasseres på plassen utenfor inngang 30/31 hver tirsdag fra kl. 1600 til ca. kl. 1900. Her kan mye av det som gjensettes i søppelrommene leveres inn. Se egne oppslag om hva som kan leveres inn.

Brannsikringsutstyr Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

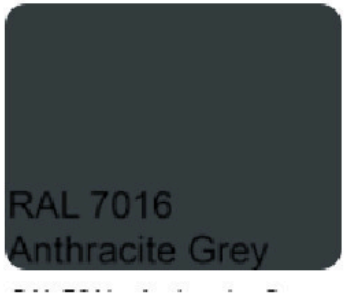
Kabel-TV
Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndtjenester.Fra og med 01.12.2023 omfatter sameiets avtale kun bredbånd (1000 Mbps). Den enkelte kan selv redusere/øke bredbåndhastigheten og supplere med tv-kanaler. Basishastigheten har en poengverdi. Dersom det man bestiller er utover poengverdien, må man selv betale overskytende. Telenor vil da fakturere beboeren direkte.

Ved spørsmål knyttet til dette kan man ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023/2024	Vedlikehold balkonger	Arbeidet med å vedlikeholde de integrerte (støpte) balkongene fra sykehusperioden startet. En balkongrekke ble vedlikeholdt i 4. kvartal 2023. Arbeidet fortsetter våren 2024.
2023	Fellesdører/låser	I stedet for bruk av fysisk nøkkel i fellesdørene ble elektroniske nøkkelbrikker tatt i bruk..
2023	Branndetektorer	Branndetektorene i alle leilighetene ble byttet til Multidetektor.
2023	Vannmålere	Alle målere for varmtvann ble byttet i samtlige leiligheter. Kaldtvannmåler ble montert i 138 av 144 leiligheter. Det

		utredes en løsning for de resterende 6 leilighetene.
2019 - 2020	Oppussing oppganger, korridorer, kjeller	
2019 - 2020	Bytte vinduer etter behov	Vinduer med karmer av tre ble erstattet med vinduer med aluminiumbeslag
2017 - 2017	Bytte av samtlige strømmålere	Utført og bekostet av Hafslund
2014 - 2016	Vedlikehold støpte balkonger	(vertikal rekke i oppgang 32, horisontale rekker i oppgang 30 og 34). Vedlikeholdet viste seg etter hvert å være «mislykket»
2013 - 2014	Maling av vinduer	Som en kortsiktig løsning ble vinduskarmene av tre malt.
2009 - 2010	Avlesningsenheter varme- og varmtvannsanlegget	Avlesningsenheter på varme- og varmtvannsanlegg vil bli skiftet ut. Det vil også installeres tilbakeslagsventiler på kaldtvannet til hver enkelt bolig. Estimert kostnad kr 800 000,-.
2009 - 2009	Baldakin	Det er montert baldakin over inngangen til PP 36
2009 - 2009	Maling	Veggene til heisinngangene er malt i alle innganger og etasjer
2009 - 2010	Hovedvannledning	Hovedvannledningen gjennom Thonbygget er oppgradert slik at den er forskriftsmessig montert.
2008 - 2008	Få stabil vanntilførsel	Tiltak som er gjennomført: rensing av rørsystemer, rensing av varmevekslere, skiftet reduksjonsventiler og blandeventiler fra ventiler med bimetall til mekaniske ventiler, økt størrelsen på ventiler, gjennomført teknisk vedlikehold av alt utstyr.
2007 - 2007	Oppgradering av fellesareal	Inngangspartiene og vegger i fellesarealene i underetasjen har blitt pusset opp etter plan fra firmaet Unicum AS. Inngangspartiene er malt i nøytrale farger, sittebenker i eik og det er montert eikespiler på vegger rundt brannslangekasser.



Forslag til behandling på Sameiet Thonbyggs årsmøte 25.04.2024
Overgang til LED-belysning i fellesarealene

Sameiet Thonbygg vedtok på årsmøtet 2023 å erstatte eksisterende belysning med LED-pærer i fellesarealene i bygget vårt, som et klimatiltak, og for å redusere strømutgiftene.
I 3. etasje i inngang 30 har LED-pærer på 3000K (kelvin) vært installert som en prøve, og vi som beboere har vært invitert til å gi tilbakemelding på hvordan vi liker den nye belysningen.

Vi foreslår at årsmøtet velger belysning på 2700K, «soft white».

Begrunnelse: LED-pærer med fargetemperatur på 3000K er vanlig i kontorbygg og offentlige bygg som har behov for sterkt lys.
Til privat bygg er fargetemperatur på 2700K standard. LED belysning leveres i flere fargetoner som vist i visualiseringen på neste side.

De installerte LED lampene på 3000K som er prøvd ut i 3. etasje gir et hvitt, hardt og skarpt lys. Vi bor imidlertid i et privat leilighetsbygg der behovet for så sterk belysning ikke er til stede. Det er funksjonelt, men ikke vennlig og innbydende. Det står i stor kontrast til det varme lyset vi har hatt siden Thonbygget stod ferdig. Den foreslåtte lyssettingen bryter med prinsippet som fulgt da en oppjusterte inngangspartiene for å gjøre dem mer innbydende.

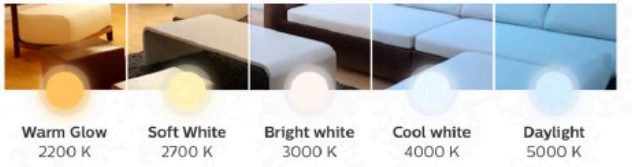
LED-belysning med fargetemperatur 2700K og fargetone «soft white» tilfredsstiller krav til god allmennbelysning. Det gir et varmere lys, og derved et innbydende inntrykk som understreker kvaliteten bygget vårt representerer.

Overgangen til LED-belysning innebærer en stor investering for Sameiet Thonbygg, men vil når de er installert redusere de løpende strømutgiftene vesentlig. LED-pærer varer lenge, opptil 15 000 - 30 000 timer (15-20 år?). Valget vi gjør nå, må vi altså leve med lenge.

Forslag til vedtak:
Ved overgang til LED-belysning i fellesarealene i Thonbygget, skal det brukes LED-pærer på 2700K, «soft white».

Forsalgsstillere:
Marit Storeng
Chava Savosnick
Kari Caracchi

LED belysning leveres i flere fargetoner som visualiseringen under viser.
Til privat bruk er belysning på 2700K standard.



Fra Styret

Forslaget krever 2/3-dels flertall og innebærer en vedtektsendring.

Forslag til endring i sameiets vedtekter | Midlertidig enerett til bruk av brannsluse/fellesareal

Nummer/paragraf i dagens vedtekter § 3-2 endres til § 3-3 uten øvrige endringer i tekst/innhold (for sammenhengens skyld).

Ny § 3-2 som foreslås av Styret:

§ 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 tekniskinfrastruktur. 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.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak: "Endring av § 3-2 til § 3-3, og ny § 3-2 vedtas som foreslått av Styret"

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24
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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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 oppryddingsarbeider skyldes leietaker av en leilighet.

Sameiet har tegnet huseierforsikring med bygningskasko som dekker brann, innbrudds- og vannledningsskade 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 terrassereareal 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. Vedlikeholdsplikten 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 veggkonstruksjoner, 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.

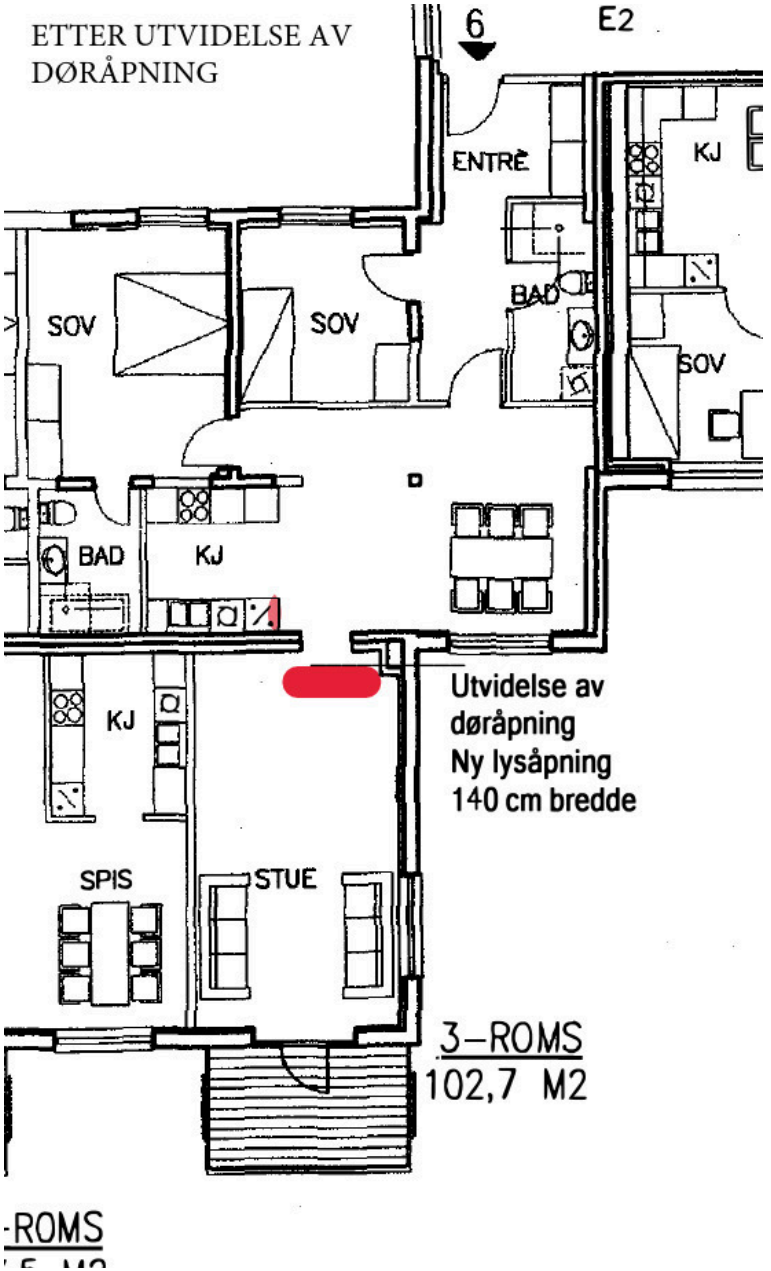
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: 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.

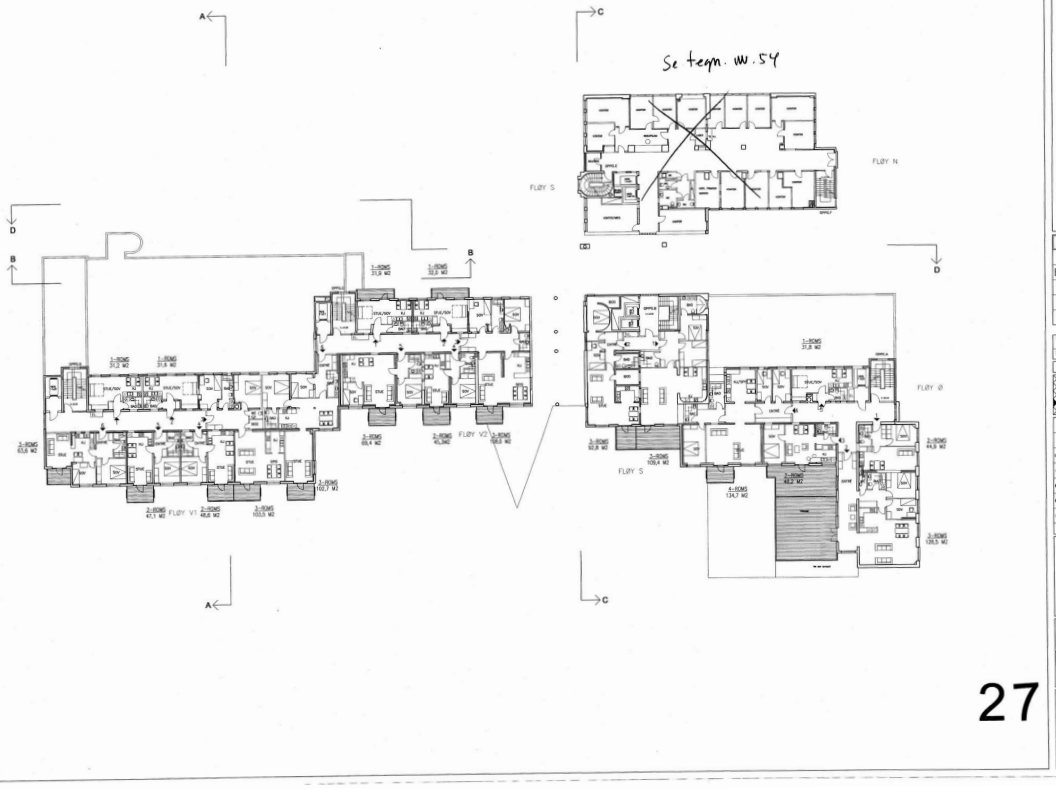
11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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.

ETTER UTVIDELSE AV
DØRÅPNING



ORIGINAL TEGNING



HENVISNINGER:

E1

NB UTVENDIG TILLEGGSISOLASJON ER IKKE VIST

NYE VEGGER
EKSISTERENDE VEGGER
EL. SKAP
SJAKT

A ARKITEKT
I INTERIØR
BL BYGGELEDELSE
B BYGGETEKNIKK
E ELEKTRO
V VVS-TEKNIKK

TEGN.NR A101 REV. 03
STRL PLAN 1. ETG.

TEGNINGSOPPLYNING
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
TILBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORSLAGS- TEGNING

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO BYGGMESTER SERVICE AS
c/o Thor Rune Rosanoff Nygardsvegen 10B
2008 FJERDINGBY

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.03.2024
	202315755 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mari Helene Slagsvold	

Adresse: PILESTREDET PARK 34
Tiltakshaver: TORGER RICHTER
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 208/923/0/0
Søker: OSLO BYGGMESTER SERVICE AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Pilestredet park 34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av døråpning, mottatt 22.12.2023, med supplering mottatt 12.02.2024.

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

Godkjente tegninger

Følgende korrigert tegning erstatter opprinnelig godkjent tegning og legges til grunn for tillatelsen, sak 202315755			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan etter utført tiltak	A101		9/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
TORGER RICHTER, Pilestredet Park 34, 0176 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORDIC OFFICE OF ARCHITECTURE AS
Postboks 7057 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202008925 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Ragnhild Helene Falck	Dato: 14.03.2024

Adresse: PILESTREDET PARK 34
Tiltakshaver: STEINAR TORSVIK
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 208/923/0/0
Søker: NORDIC OFFICE OF ARCHITECTURE AS
Tiltaksart: Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Pilestredet park 34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenslåing av to leiligheter, mottatt 14.12.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202008925			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

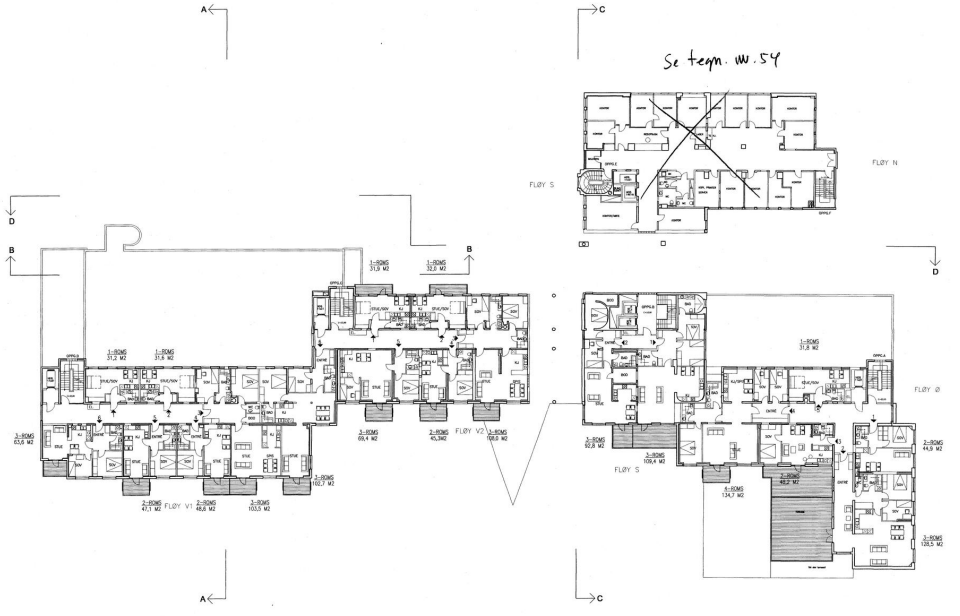
Kopi til:
STEINAR TORSVIK, PILESTREDET PARK 34, 0176 OSLO

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



27

HENVISNINGER:

NB UTVENDIG TILLEGGSISOLASJON ER IKKE VIST

NYE VEGGER

EKSISTERENDE VEGGER

EL. SKAP

SJAKT

A	ARKITEKT	HELE + MELBØ AS
I	INTERIØR	
BL	BYGGELEDELSE	
B	BYGGETEKNIKK	
E	ELEKTRO	
V	VVS-TEKNIKK	

TEGN.NR. A101 REV. 03

TITTEL PLAN 1. ETG.

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

00	TILLEGGSMELDING			01.11.00
01	TILBUDSTEGNING			21.08.00
P3	ENDRET FLØY 4L ØVERSE AVSTEMNINGS			–
P2	ØVERSE REVISJONER			20.06.00
P1	AVSTEMNING AV PLANER			15.05.00
0	Foreløpig tegning			Dato

P-HUS N S V2 V1 Ø

ARKITEKTKONTORET HELLE + MELBØ AS
HARALD HELLE · HARALD MELBØ · TORE INGE
DISTRIKTSGATEN 11 N-3262 LARVIK
TLF. 33 84 42 00 · TELEFAX 33 14 42 00

THONGÅRD AS
PILESTREDET PARK
OMBYGGING AV KIRURGIBLOKKEN

Status ETTER OMBYGGING
PLAN 1. ETG.

Rev. av	AMC	Kontrollert av	Dato
Tegn.	EE	M20 1:200	Dato 05.12.97
Sak nr.	2113	Tegn. nr. A101	Rev. 03

Saksnr: 199705060-59 Side 1

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

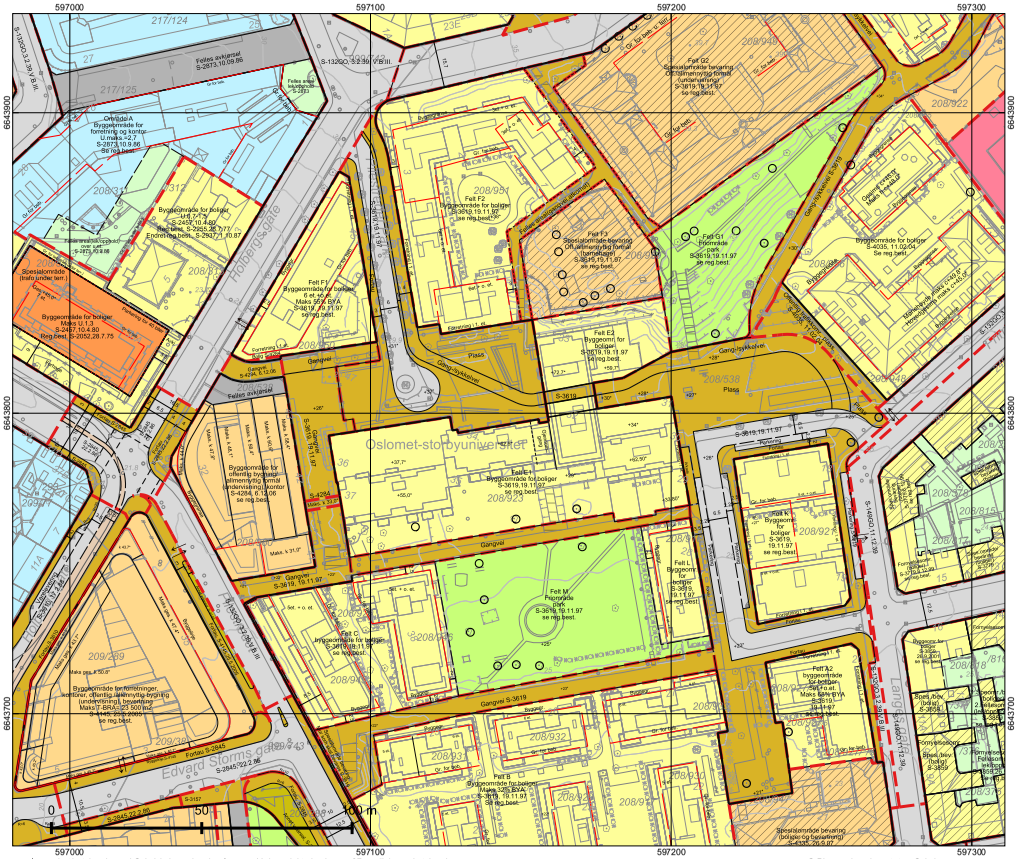
Kopi til: Styret Thonbygget, v/Per Berg, Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Beboere Sameiet Thonbygget, v/Ruth Andresen, Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Olav Thon Gruppen, Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO

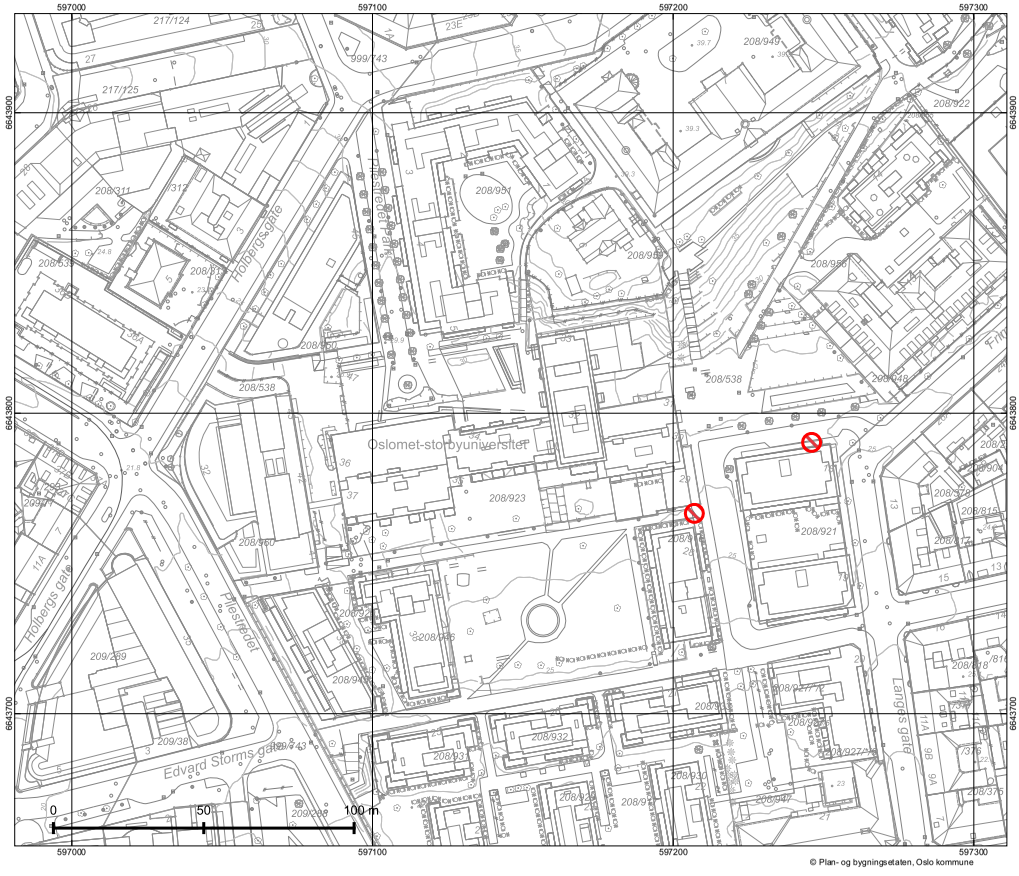
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


597000
597100
597200
597300
6643900
6643800
6643700
Oslomet-storbyuniversitetet
Edvard Storms gate
Hoffsveien
Pilestredet
Gangveg S-3619
Plass
Felt F1 Byggeområde for boliger
Felt F2 Byggeområde for boliger
Felt F3 Spesialområde bevaring
Felt G1 Friområde
Felt G2 Spesialområde bevaring
Felt M Friområde
Felt L1 Byggeområde for boliger
Felt L2 Byggeområde for boliger
Felt A Byggeområde for boliger
Felt B Byggeområde for boliger
Felt E1 Byggeområde for boliger
Felt E2 Byggeområde for boliger
Felt E3 Byggeområde for boliger
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Gangveg/sykkelveg
Gangveg/sykkelvei
Gangveg/gangareal
Gangveg/fortau
Gangveg/gangareal
Gangveg/sykkelveg



Oslo

Dato: 14.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone

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

Originalformat: A3

Adresse: PILESTREDET PARK 34

Gnr/Bnr: 208/923

PlottID/Best.nr: 327131/ 86505657

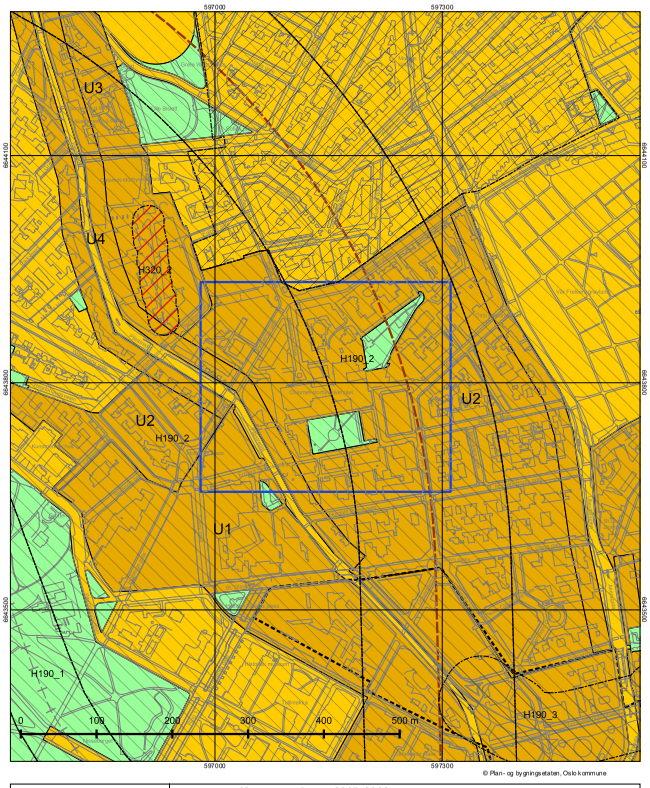
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommentar:

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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.



Oslo

Dato: 14.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 327131/86505657
Deres ref.: 42404 / LANIL@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0125/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Pilestredet park 34 0176 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 923, snr 79 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no