

Pilestredet Park 32



Velkommen til

# Pilestredet Park 32



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

# Pilestredet Park

## Lys, luftig og attraktiv 2- roms utsiktsleilighet beliggende i 9 etg. - Heis - Vv & fyring inkludert - Sentralt og rolig

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 200 000,- |
| Omkostninger | 131 350,- |
| Totalpris | 5 331 350,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 029,- |
| BRA-i | 41 kvm |
| Totalt BRA | 43 kvm |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 9 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1938 |


| | |
|---|---|
| Megler | Hedda Marie Larsen |
| Telefon | 407 22 115 |
| E-post | hedda.larsen@nordvikbolig.no |
| Megler 2 | Carl Christian Stierna |
| Telefon | 990 43 439 |
| E-post | c.stierna@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere Pilestredet Park 32!
- En lys, hyggelig og innbydende leilighet beliggende midt i hjerte av Oslo! Bygården er fra 1938, men ble i 2002 renovert og omgjort fra sykehus til leiligheter.

- Boligen ligger fint til i 9. etasje. Planløsningen er gjennomgående og består av inngangsparti med garderobeløsning, moderne kjøkken med plass til spisebord, hyggelig stue med gode vindusflater og fantastisk utsikt over Oslo, et lunt soverom og flislagt romslig bad.

- Kort fortalt:
- Spektakulær utsikt fra 9. etasje
- Store vindusflater med dype karmer
- Nymalte overflater i tidsriktige fargetoner
- Internett, varmtvann og fyring inkl. i fk (a.konto)
- Perfekt førstegangskjøp/utleieobjekt
- Lagringsplass i kjellerbod

- Velkommen!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 41 kvm |
| BRA-e: | 2 kvm |
| Totalt BRA: | 43 kvm |

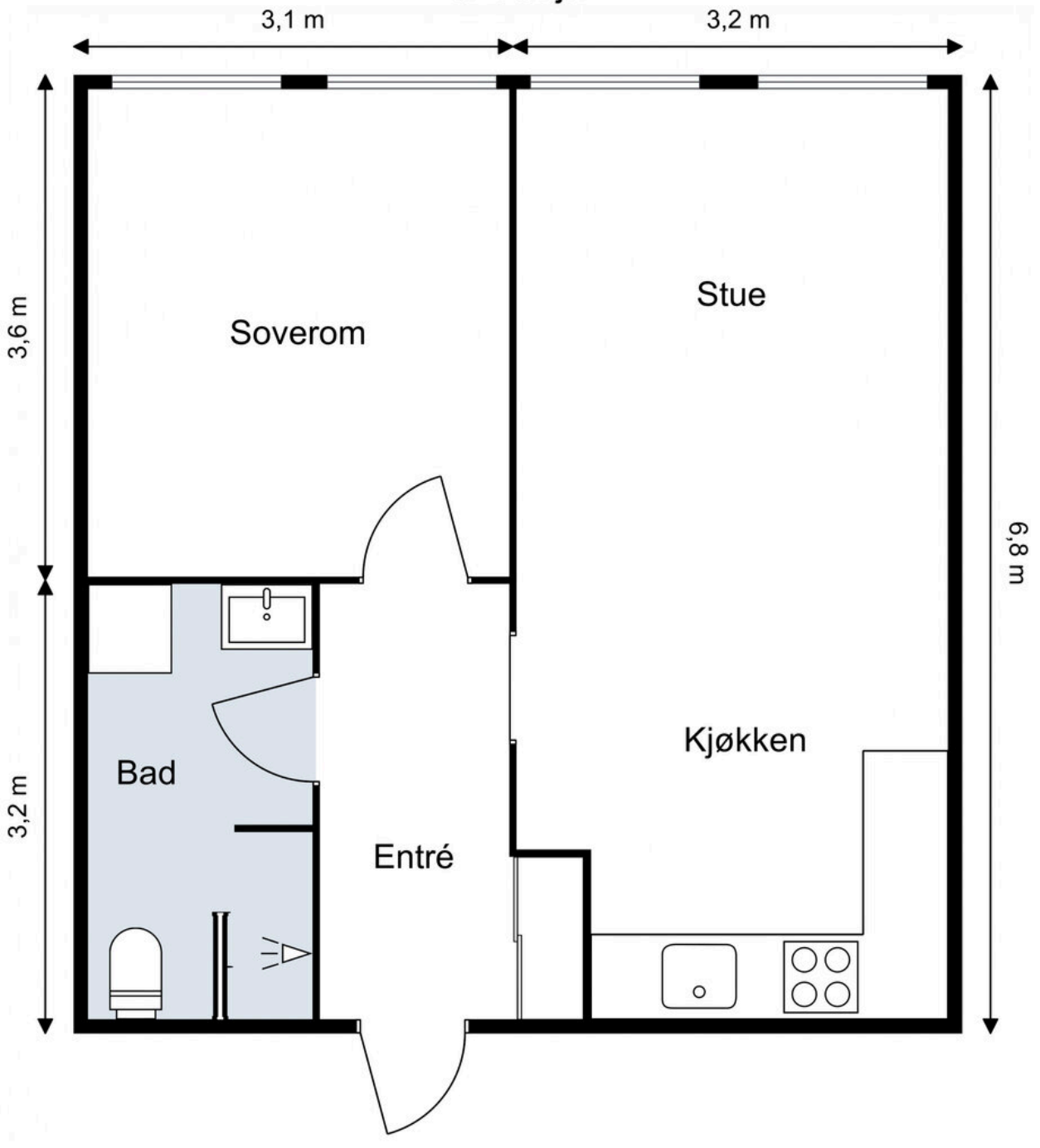
Beskrivelse

9. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
Total BRA: 41 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

# Pilestredet park 32, 0176 Oslo

## 9. etasje




Forklaring av bilde/rommet

Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme








SIEMENS






AEG
AEG




FILESTRÆDET

Informasjon

# Pilestredet Park 32

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
5-0217/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Pilestredet Park 32, 0176 OSLO
Gnr 208, bnr 923, snr 63 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger
Anne Reumer

### Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 344 050,- (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
9

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 43 kvm

**Beskrivelse:**
9. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
Total BRA: 41 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Innhold

Boligen ligger i 9. etasje og inneholder entre, stue, kjøkken, soverom og bad. i tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 2 kvm.

## Standard

Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt førsteinntrykk. I gangen er det oppbevaringsplass til yttertøy i fint garderobeskap.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Tidløst og moderne kjøkken. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Hvitevarene er integrerte og består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Mekanisk avtrekk over kokeplass. Videre er det plass til en spisebordsgruppe.

Lys og innbydende stue av fin størrelse. I stuen er det plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Rommet har godt lysinnslipp fra store vindusflater som gir en god og luftig romfølelse. Fra stuen har du spektakulær utsikt over Oslo!

Soverom:
Leiligheten har et lunt soverom, malt i behagelige fargetoner. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap langs den ene veggen. Soverommet har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. Vender mot rolige omgivelser.

Flislagt bad:
Et romslig bad som fremstår som pent og moderne, med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med gulvstående toalett, dusjhjørne med glassvegg og baderomsinnredning med hyller, servant nedfelt i innredning og innfelt speil. Opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Parkett på gulv og flis på bad med varme.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. Downlights på bad. Takhøyden i stuen ble målt til 2,51 meter.

## Parkering

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift satte inn nytt klosett (ifølge prospektet da jeg kjøpte boligen).

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: Arbeidet er ikke knyttet til selve leiligheten, men til borettslaget. Oslo Murmesterbedrift har utført vedlikehold på balkongene (leilighet 63 har ikke balkong). OTIS utfører arbeid på heisene i Thonbygget – de skal installere to nye heiser. Arbeidet er påbegynt, men ikke fullført ennå.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja. Beskriv: Forrige eier skrev følgende i egenerklæringen: 'Det var en liten periode dårlig lukt på badet, trolig fordi leiligheten sto lenge tom. Det siste året har det ikke vært lukt.' Jeg har ikke opplevd dårlig lukt på badet de siste 1,5 årene.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Lyset under avtrekket på kjøkkenet fungerer ikke. Det er noen riper i gulvoverflaten. Den gamle viften på badet er ikke i bruk.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: I forbindelse med salget av leiligheten i oktober 2023 ble det utarbeidet en tilstandsrapport. Leiligheten ble solgt av Dyve og Partnere AS (PrivatMegleren).

## Bygningssakkyndig

Ole-Christian Eng

## Byggemåte

- Boligblokk bygget i 1938, modernisert i 2002.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Gulv mot grunn av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger antas oppført i betong, utvendig med pusset fasade.
- Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/ takfolie e.l.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder. Noe svertesopp i silikonfuger. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

- Elektrisk anlegg: Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Bokhylle i stue.
- Skoskap i gang.

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.

### Adgang til utleie

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Radiator. Varmekabler på bad. Varmtvann og oppvarming fordeles på samtlige bruksenheter etter faktisk forbruk.

### Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om et årlig forbruk på ca. 1.810 kWh.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 029,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring (a.konto), bredbånd, energi/fyring i fellesarealer, kommunale avgifter, renhold i fellesarealer, vedlikeholdsfond, felles forsikring og drift og vedlikehold.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 175 913,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 703 652,- 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.
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med COOR Eiendomsdrift AS.
Sameiet har avtale med Ren Service AS om renhold av fellesarealene.

### Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

### Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

### Fellesformue
Kr 8 494,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 452 613.

Heiser oppgang 32:
Arbeidet med den første heisen startet medio januar 2025. OTIS opplyste i en epost i uke 10 at arbeidet vil bli forsinket pga. at fabrikken har levert feil type heisdør. Nye dører forventes levert 11.04.2025, OTIS regner med at den første heisen er ferdig i uke 19. Arbeidet med den andre heisen starter i uke 20 og er beregnet ferdig ved måneds-skiftet juni/juli. Arbeidet har en kostnadsramme på 3,3 millioner kroner som er fordelt i henhold til eierbrøkene og fakturert eierne av boligseksjoner.

### 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.

### Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87211244

## 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

Svært sentral og attraktiv beliggenhet i populære Pilestredet Park. Boligområdet er en liten perle i seg selv og fremstår som en grønn lunge i sentrum, naturlig avskjermet fra trafikken (bilfritt område) med gamle ærverdige murer. Her finner man flotte parkområder med gangveier som slynger seg mellom blomsterbed, fontener, basseng og trær.

Det er gangavstand til Karl Johan, Nationaltheatret, Slottet, Bogstadveien, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Bislett.

St. Hanshaugen er et meget populært og etterspurt boligområde midt i hjertet av Oslo. Meget gode adkomstforhold, med kort vei til det meste av fasiliteter som dagligvarebutikker, skoler, barnehager og butikker.  Kun et steinkast fra leiligheten finner du Coop Pris, Kiwi og Coop Extra, samt Bunnpris. Det er også bare noen få minutters gange til ytterligere matbutikker.

Nærområdet byr på mange hyggelige kaféer, barer og restauranter med særpreg, som Java, Pascal, og Smalhans. I området ligger det også flere sjarmerende nisjebutikker, blant annet Gutta på Haugen, den økologiske helsekostbutikken Røtter, interiørbutikken Blått og brukt, og Kool kidz.

Området består i tillegg av en rekke idylliske parker, som f.eks. Stensparken og St. Hanshaugen, med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Fine turmuligheter langs Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant andre SIO (Vulkan), SATS (Bislett og Ringnes Park) Fresh Fitness, Icon, Pilates Room og Fitness24seven.

Leiligheten ligger i gangavstand til flere av byens utdanningsinstitusjoner AHO, KhiO, OsloMet, Westerdals, Tannlegehøyskolen, og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI og Universitetet i Oslo. Godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Pilestredet Park 29-30-31-32-33-34-35-36-37 (reg Pilestredet 32) - Ombygging av sykehusl til bolig - Ferdigattest - 2009

### 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

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

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

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

Pågående byggesaker:
Pilestredet Park 1 - Utskifting av pipe. Saksnummer: 202553854

Dovregata 3 A - Etablering av takterrasse og utskifting av taktekking.
Saksnummer: 202553845
Pilestredet 32 - Ombygging av deler av 2. etasje - OsloMet. Saksnummer: 202554048

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/923/63:
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

29.11.2002 - Dokumentnr: 78501 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/23073
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.
Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten

oversendes til megler i forkant av budgivning.

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: 0,85% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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 15. juni 2025

### Ansvarlig megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

### Megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

### Megler 2

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

### Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

# Pilestredet Park 32

# Pilestredet Park 32

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)**<br>508 elever, 26 klasser | **9 min**<br>0.7 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>366 elever, 19 klasser | **12 min**<br>0.9 km |
| **Møllergata skole (1-7 kl.)**<br>210 elever, 15 klasser | **12 min**<br>1 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>412 elever, 30 klasser | **10 min**<br>0.8 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>417 elever, 24 klasser | **21 min**<br>1.7 km |
| **Oslo katedralskole**<br>560 elever, 21 klasser | **4 min**<br>0.3 km |
| **Edvard Munch videregående skol...** | **6 min** |

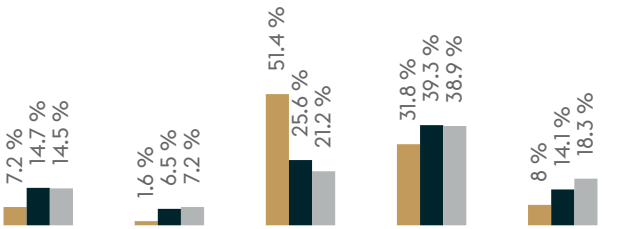
## Offentlig transport

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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Dr. Brandts barnehage (1-5 år)**<br>63 barn | **1 min**<br>0.1 km |
| **Katta barnehage (1-5 år)**<br>60 barn | **3 min**<br>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 | 5 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

Selveierleilighet

Pilestredet Park 32, 0176 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 923, snr. 63

**Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 41 m²**



**Befaringsdato:** 21.05.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22539-1068 **Referansenummer:** BN5770

**Foretak:** Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

**Rapportansvarlig**

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no
957 91 970

# 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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



Pilestredet Park 32, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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

Bygningen ble bygget i 1938. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Malt alt av vegger, utført av eier.

Opplysninger er gitt av eier.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

**Selveierleilighet - Byggeår: 1938**

UTVENDIG Gå til side

Opprinnelig bygget som sykehus i 1938, modernisert og omgjort til boliger i 2002. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført i betong, utvendig med pusset fasade. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/ takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem. Kjøkkenventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Radiator. Elektrisk gulvvarme på bad.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Selveierleilighet**

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

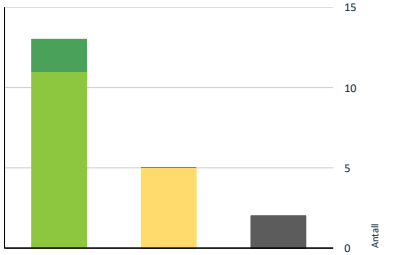


Pilestredet Park 32, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

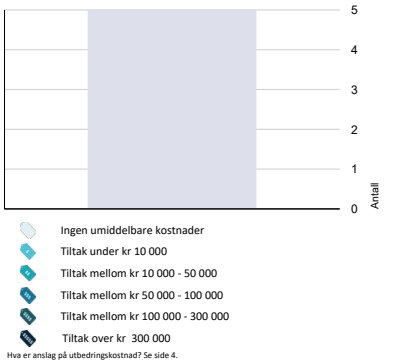
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Selveierleilighet**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 9. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 9. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 9. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**
1938

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 2002.

### TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

### TG IU Andre utvendige forhold

Opprinnelig bygget som sykehus i 1938, modernisert og omgjort til boliger i 2002.. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført i betong, utvendig med pusset fasade. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/ takfolie e.l (ikke besiktiget)

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Radiator. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 9. ETASJE > BAD

**Generell**

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning



Pilestredet Park 32, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

og dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

### 9. ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater vegger og himling**

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 9. ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater Gulv**

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. 41 mm fall fra dørterskel til sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Noe svertesopp i silikonfuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 9. ETASJE > BAD

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Banemembran med ukjent utførelse. Plastsluk.

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

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

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

Anbefaler bruk av dusjkabinett, basert på alder på tettesjikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

9. ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

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

9. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.



9. ETASJE > BAD

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

## KJØKKEN

9. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem.

- Eier opplyser om at lyset på viften ikke fungerer.

9. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er registrert at vannrør er samlet i en rørstokk plassert over himlingen. Løsningen er tilgjengelig for visuell kontroll, men har ingen tiltak for å synliggjøre lekkasjevann, som waterguard, lekkasjesensor eller drensrør som leder eventuelt lekkasjevann til sluk.



Pilestredet Park 32, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Et tiltak kan være etablering av waterguard.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**TG 1 Avløpsrør**

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

**Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

**TG KJ Varmtvannstank**

Sentralt varmtvannsberedning.

**TG 1 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.*

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

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 Nytt fra da bygget ble omgjort til leiligheter.**
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**

Pilestredet Park 32, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ukjent**

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?
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp 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?
**Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2**

**Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Brannteknisk 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.*

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

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



Pilestredet Park 32, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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

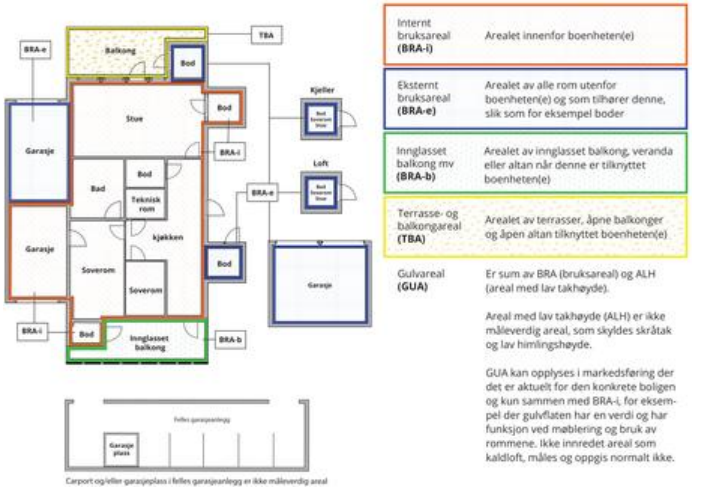
## Hva er måleverdig areal?

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

## Selveierleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 9. etasje | 41 | | | 41 | |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **41** | **2** | | | |
| **SUM BRA** | **43** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 9. etasje | Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**
Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 2 m².

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

### Lovlighet

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

**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
*Kommentar:* Se kort sammendrag av tilstand.

**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) |
|---|---|---|
| **Selveierleilighet** | 41 | 0 |



Pilestredet Park 32, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.5.2025 | Ole-Christian Eng | Takstingeniør |
| | Anne Reumer | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 208 | 923 | | 63 | 5490.3 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Pilestredet Park 32, 0176 Oslo

**Hjemmelshaver**
Anne Reumer

## Siste hjemmelsovergang

**År**
2024

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring ASA | 87211244 | | | |

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Pilestredet Park 32, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Pilestredet Park 32, 0176 OSLO
Gnr 208 - Bnr 923
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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**

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Reumer, Anne | 9578-5999-4-4820712 | 2025-05-20 17:18:55 |

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
20. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0217/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Pilestredet Park 32, 0176 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik St. Hanshaugen

**Selgere**
Anne Reumer

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. januar 2024

**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, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ringside Rørleggerbedrift satte inn nytt klosett (ifølge prospektet da jeg kjøpte boligen).

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

**Eventuell kommentar:** Jeg har ingen kjennskap til dette.

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Jeg har ingen kjennskap til dette.

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

**Eventuell kommentar:** Jeg har ingen kjennskap til dette.

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

**Eventuell kommentar:** Jeg har ingen kjennskap til dette.

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

**Eventuell kommentar:** Jeg har ingen kjennskap til dette.

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

**Eventuell kommentar:** Jeg har ingen kjennskap til dette.

**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

**Eventuell kommentar:** Jeg har ingen kjennskap til dette.

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

**Eventuell kommentar:** Vann og avløp er offentlig. Jeg har ingen kjennskap til de øvrige punktene.

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

**Eventuell kommentar:** Jeg har ingen kjennskap til dette.

**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:** Arbeidet er ikke knyttet til selve leiligheten, men til borettslaget. Oslo Murmesterbedrift har utført vedlikehold på balkongene (leilighet 63 har ikke balkong). OTIS utfører arbeid på heisene i Thonbygget – de skal installere to nye heiser. Arbeidet er påbegynt, men ikke fullført ennå.



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

**Eventuell kommentar:** Jeg har ingen kjennskap til dette.

## Feil og mangler

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

**Beskriv:** Forrige eier skrev følgende i egenerklæringen: 'Det var en liten periode dårlig lukt på badet, trolig fordi leiligheten sto lenge tom. Det siste året har det ikke vært lukt.' Jeg har ikke opplevd dårlig lukt på badet de siste 1,5 årene.

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

**Eventuell kommentar:** Leiligheten har ingen ildsteder.

**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

**Eventuell kommentar:** Kjelleren er tørr.

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

**Eventuell kommentar:** Leiligheten har verken terrasse eller garasje.

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

**Eventuell kommentar:** Så vidt jeg vet, har det ikke vært slike feil.

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

**Eventuell kommentar:** Så vidt jeg vet, har det ikke vært slike feil.

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

**Eventuell kommentar:** Så vidt jeg vet, har det ikke vært slike feil.

**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

**Eventuell kommentar:** Så vidt jeg vet, har det ikke vært slike problemer i arealene som tilhører leiligheten.

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

**Eventuell kommentar:** Så vidt jeg vet, har det ikke vært slike feil.

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

**Beskriv:** Lyset under avtrekket på kjøkkenet fungerer ikke. Det er noen riper i gulvoverflaten. Den gamle viften på badet er ikke i bruk.

## 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:** I forbindelse med salget av leiligheten i oktober 2023 ble det utarbeidet en tilstandsrapport. Leiligheten ble solgt av Dyve og Partnere AS (PrivatMegleren).

**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?** I forbindell forbindelse med salget av leiligheten i oktober 2023 ble det utarbeidet en tilstandsrapport. Leiligheten ble solgt av Dyve og Partnere AS (PrivatMegleren).



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

**Eventuell kommentar:** Jeg har ikke kjennskap til mangler på brukstillatelser eller ferdigattester.

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

**Eventuell kommentar:** Jeg har ikke kjennskap om dette.

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

**Eventuell kommentar:** Jeg har ikke kjennskap om dette.

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

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

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

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

**Eventuell kommentar:** Jeg har ikke kjennskap om dette.

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

**Eventuell kommentar:** Jeg har ikke kjennskap om dette.

**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: 5-0217/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
|---|---|
| Reumer, Anne | 2025-05-20 |

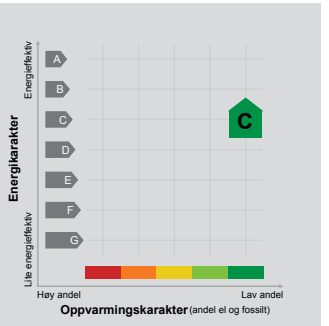
Identifikasjon

bankID Reumer, Anne

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Pilestredet Park 32 |
| Postnummer | 0176 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 208 |
| Bruksnummer | 923 |
| Seksjonsnummer | 63 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81388520 |
| Bruksenhetsnummer | H0906 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-122238 |
| Dato | 19.05.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Hedda Larsen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: hedda.larsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0217/25 . Vår ref.: 1282-1-063 Dato: 16.05.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Thonbygget |
| Organisasjonsnr: | 986611703 |
| Seksjonseier: | Reumer, Anne |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 063 |
| Adresse: | Pilestredet Park 32, 0176 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 63 |
| 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: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 029,82,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Driftskostnader | 381,92 | |
| Kabel-Ventilasjonsanlegg | 1 360,82 | |
| Vedlikehold,forsikring | 387,93 | |
| Heis,kommunaleavgifter,vask | 621,76 | |
| Vedlikeholdsfond | 210,39 | |
| Fellesanlegg,Pilestredet park | 67,00 | |

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: | 567,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 2,- |
| Annen formue: | 8 494,- |
| 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 Hedda Trøan pr. e-post: hedda.troan@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.
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

| 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1282
SAMEIET THONBYGGET

### Velkommen til årsmøte i SAMEIET THONBYGGET

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

**Dato for årsmøtet:**
24. april 2025 kl. 18:00, Thon Hotel Slottsparken, Wergelandsveien 5, 0167 Oslo (Inngang 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.

**Annen informasjon**
Registering fra klokken 17:45.

**NB**. Det avgis stemme i henhold til eierbrøk.

Seksjonseiere som ikke har anledning til å delta på årsmøtet, oppfordres til å gi fullmakt til en annen seksjonseier eller til styrets leder.

**Saker til behandling**
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av punkt 5 i Husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET THONBYGGET**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Styreleder Terje Eriksson Berge velges til 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 foreslås 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.

To protokollvitner velges blant de som deltar på Årsmøtet.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen foreslås Hedda Trøan/Rådgiver fra OBOS.  To protokollvitner velges blant de som er tilstede på Årsmøtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Det foreslås at 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, kr. 452.613, til egenkapital.

**Styrets innstilling**

For 2024 viser årsresultatet faktisk resultat av ordinær drift. Innbetalingene til vedlikeholdsfondet og renter på konti for vedlikeholdsfond, er trukket ut og ført på egen linje i oppstillingen. Det er årsaken til at oppstillingen for 2023 og 2024 er litt forskjellig.

31.12.2024 ble kr. 1.000.000 overført fra Vedlikeholdsfondet og godskrevet Andre inntekter. Bakgrunnen for overføringen var vedtak på ekstraordinært årsmøte i november 2024 om å dekke boligseksjonenes andel av sluttoppgjøret med midler på vedlikeholdsfondet. På daværende tidspunkt var ikke sluttoppgjøret for vedlikehold av balkonger kjent.

Sluttoppgjøret ble kr. 1.002.258. Kr. 487.718 ble fakturert Thongård AS. Boligseksjonenes andel av sluttoppgjøret var kr. 514.540. Overskytende (kr. 1.000.000 - kr. 514.540) ble tilbakeført vedlikeholdsfondet etter nyttår.

**Forslag til vedtak**

Det foreslås at Årsrapport og årsregnskap godkjennes, og at Årets resultat, kr. 452.613, overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 1282 Årsregnskap avdelinger.pdf
2. Større vedlikehold og rehabilitering.pdf
3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000. Honorar for ekstraordinært arbeid i 2024 i forbindelse med balkongvedlikehold foreslås satt til kr 50.000.

**Styrets innstilling**

I forbindelse med vedlikehold av integrerte (støpte) balkonger i 2024 måtte styret delta på ukentlige byggemøter med Oslo Murmesterbedrift og Multiconsult, befaringer på byggeplass og drøfte detaljer (byggetekniske løsninger, legging av fliser, osv.), samt være tilgjengelig på telefon 24/7 i perioden mars-oktober 2025 i tilfelle noe skjedde på byggeplassen. Oppgavene måtte utføres i tillegg til ordinært styrearbeid og styret mener derfor at tilleggsarbeidet bør honoreres.

**Forslag til vedtak**

Styrets ordinære godtgjørelse settes til kr 250.000 og godtgjørelse for ekstraordinært arbeid settes til kr 50.000

Sak 7

## Endring av punkt 5 i Husordensreglene

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Samtidig som enkelte beboere opplyser at de kvier seg for å sette sykkelen i sykkelrommene fordi det ikke er ledige plasser i stativene slik at sykkelen kan låses fast, ser styret at det en del utrangerte og tilsynelatende gjensatte sykler i sykkelrommene som opptar plasser.

**Forslag til nytt punkt i Husordensreglene:**

**5.4** Utrangerte og tilsynelatende gjensatte sykler i sykkelrommene kan fjernes/kastes av styret. Før styret kan kaste/fjerne sykler, skal styret sende melding til beboerne og gi beboerne en rimelig frist til å merke sykkel med navn, flytte syklene inn i boden eller inn i leiligheten.

**Styrets innstilling**

For å ha hjemmel til å fjerne/kaste sykler som her er nevnt, foreslår styret et nytt punkt 5.4 i sameiets husordensregler.

**Forslag til vedtak**

Styret ber Årsmøtet fatte vedtak om tilføyelse av nytt punkt 5.4 i Husordensreglene,



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Terje  Eriksson Berge

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

- Ellen Gjerde
- Espen Rognlien

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

- Bjørn Knudsen
- Guro Fuglerud-Astrup
- Robin Solum
- Siri Hagen Ulltveit-Moe

**Vedlegg**

1. Sameiet Thonbygget - Innstilling fra Valgkomite 2025.pdf

## Styrets årsrapport

- Styrets arbeid 2024
- Planlagte vedlikeholdsoppgaver 2025/kommende år
- Praktisk informasjon om Sameiet Thonbygget
  (Et utvalg av informasjon som finnes på www.vibbo.no/1282 )

Oversikt over vedlikeholdsdsoppgaver utført i 2024 og tidligere år, ligger ved som eget vedlegg.

SAMEIET THONBYGGET – STYRETS ARBEID 2024

Styret har i løpet av 2024 avholdt 11 ordinære styremøter, 1 regnskapsmøte, 1 ekstraordinært styremøte for å behandle en utfordring som oppsto på en av balkongrekkene i oppgang 34, 1 ordinært årsmøte og 1 ekstraordinært (digitalt) årsmøte for å fatte vedtak om uttak av kr. 1.000.000 fra vedlikeholdsfondet for å dekke boligseksjonenes andel av sluttkostnadene for balkongvedlikeholdet.

Balkongvedlikehold
Vedlikeholdsarbeidet starter høsten 2023 med reparasjon av tre balkonger i oppgang 30. Det skulle være et prøveprosjekt som skulle gi en pekepinn på hvordan hovedprosjektet ville bli. Etter hvert skulle det vise seg at de resterende balkongene ville gi nye, og varierende utfordringer.

Planleggingen av arbeidet i 2024 startet ved årsskiftet og styret har mottatt en fremdriftsplan/tidslinje for arbeidet. Tidslinjen startet 05.03.2024 (uke 10/2024) og skulle vare til medio juli (12.07.2024). Prosjektet var delt i fire deler som hver startet med oppsett av stillaser. Man startet med balkongene i PP34, så balkongene i PP32 (mot sør), deretter balkongene i PP30 for å ta balkongene i PP32 mot nord til slutt.

Styret besluttet å invitere berørte beboere og representanter fra leietakerne i næringslokalene til et informasjonsmøte. Både Oslo Murmesterbedrift (OMB) og Multiconsult (MC) deltok.

Den planlagte plasseringen av avfallsrennen gjorde at en av leietakerne ble bekymret for støy. Thongård måtte finne alternative lokaler til den ene ØNH-klinikken. Det medførte noen tilleggskostnader som sameiet måtte være med på å dekke.

Kartleggingen MC hadde foretatt i forkant hadde avdekket mye løs murpuss. Da arbeidet med å pigge løs puss og betong, avdekket OMB at puss- og betongskadene var lagt mer omfattende enn først antatt. Flere steder ble betongen fjernet helt inn til armeringen. Armeringsjernet ble rustbehandlet før balkongflatene ble bygget opp igjen. Innenfor de rammene hver enkelt balkong hadde, ble fasaden også pusset opp.

I forbindelse med prosjektet påløp det tilleggskostnader. I 2023 kun beskjedne beløp. I 2024 blant annet en merkostnad med å administrere to ulike flisetyper, merkostnad for annen stillaseløsning enn forutsett da tilbudet ble levert, merkostnad på grunn av fjerning av større mengder puss og betong, samt tilsvarende merkostnad til betong og puss ved gjenoppbyggingen, merkostnad på grunn av lengre prosjektperiode.

OMB, MC og styret hadde regelmessige byggemøter underveis i prosjektet for å gjennomgå status/ fremdrift. I hele prosessen fikk styret fortløpende informasjon om de utfordringer OMB støtte på. MC og styret brukte mye tid på å drøfte alternative løsninger og ta raske beslutninger.

På grunn av sykdom ble balkongene i PP34, 5. etasje flislagt av en urutinert medarbeider. Resultatet ble ikke godt og de berørte seksjonseierne klaget. OMB, MC og styret brukte en del tid på å lande en akseptabel løsning og for å unngå å måtte legge flisene på nytt. Det ville ha medført at prosjektet ville bli flere uker forsinket. OMB ga oss en rabatt. Fadesen førte til at OMB endret rutinen. OMB la ut flisene og styret måtte godkjenne forslaget til «mønster» før flisene ble limt.



Etter hvert som hver enkelt del av prosjektet var avsluttet, gjennomførte OMB, MC og styret en befaring og godkjenning av hver enkelt del. Det ble satt opp egne protokoller for hver enkelt del. Enkelte mangler ble påpekt og utbedret fortløpende.

De aller fleste seksjonseiere har, både underveis og etter at prosjektet var avsluttet, gitt uttrykk for at de er godt fornøyd med arbeidet som er utført og resultatet. Noen få seksjonseiere hadde merknader til hvordan avløpsrør ble plassert, fall mot sluk, samt at flisene ikke var like jevne som et baderomsgulv. De fleste aksepterte forklaringene OMB/MC ga. MC skrev en bekreftelse på hvilke krav/retningslinjer Norsk Standard 3420-1 tillegg B har for fall mot sluk og hva som er aksepterte krav til jevnt balkonggulv. Her er et kort utdrag:

*Gjeldende toleranseklasse for balkongene er klasse PC for planhet. Lokale planhetskrav for svanker og bulninger er +/- 5 mm over en målelengde på 2 m. Sprang skal være mindre enn 2 mm, for eksempel høydeforskjell mellom to fliser som ligger ved siden av hverandre.*

*Det er valgt å benytte fall på 1:100 som er et minimum på balkongene. Grunnet til det er at man ønsker lavest mulig egenvekt på balkongene. Dette fallet, sammen med vannets naturlige overflate-spenning og flisens struktur, gjør at det i praksis er umulig å unngå at det stedvis blir små dammer. Slik MC ser det er utførelsen med bakgrunn i dette i hovedsak innenfor de gitte toleransekravene og de avbildede vannansamlingene på balkongene er å anse innenfor normal utførelse. De små vannansamlingene vil ikke ha betydning for utførelsens bestandighet.*

Prosjektet ble formelt avsluttet 22.10.2024. Fra denne datoen løper en 5 års garantiperiode. OMB har utarbeidet FDV-dokumentasjonen som styret mottok i januar 2025.  Multiconsult skal sette opp protokoll fra overleveringsmøtet. (Avtalt levering i mars 2025.)

Parallelt med betaling av kostnadene OMB og MC fakturerte, ble til sammen 7 akontofakturaer ustedt og sendt til seksjonseierne. Totalt utfakturert er kr. 12.583.300 som fordeler seg med kr. 6.241.200 til boligseksjonene og kr. 6.342.100 til nærings-seksjonene.

Tilbudet fra OMB hadde en pris på kr. 8.413.251 inkl. mva... Samlede kostnader fakturert av OMB ble kr. 11.605.092. Styret hadde estimert kostnadene til bistand fra MC til ca. kr. 1.500.000. Samlede kostnader per. 31.12.2024 ble kr. 1.796.442. Andre kostnader (koble til og koble fra byggestrøm, flytting av ØNH-klinikken til midlertidig lokasjon og leie av lokale for informasjonsmøte) er per 31.12.2024 ble kr. 184.024. Faktura for byggestrøm er ikke mottatt per 31.12.2024.

OMB oversendte sluttfakturaen i begynnelsen av desember 2024. MC og styreleder har i fellesskap gått grundig igjennom sluttoppstillingen. MC fant noen små avvik som gikk begge veier. Styreleder hadde noen spørsmål til OMB som ble besvart på en oppklarende måte. Samlede sluttkostnader som ikke var fordelt og fakturert tidligere, til sammen kr. 1.002.258, ble fordelt. Kr. 487.718 ble fakturert Thongård, mens kr. 514.540 ble finansiert med midler på vedlikeholdsfondet i henhold til vedtak på det ekstraordinære digitale årsmøtet i november 2024. Uttaket fra vedlikeholdsfondet, kr. 1.000.000, måtte sies opp allerede i september og på det tidspunktet hadde styret ingen oversikt eller formening om hva sluttkostnadene ville bli. Overskytende beløp, kr. 485.460 vil bli tilbakeført vedlikeholdsfondet i 2025. Informasjon om sluttoppgjøret er utarbeidet og distribueres internt til eiere som bor i Thonbygget og sendes per post/epost til eiere som ikke bor i Thonbygget.

I prosjektperiodene (fra arbeidet med å bygge stillaser startet til stillaset var fjernet) høsten 2023 og prosjektperioden 2024 var det et krav om at styret måtte være tilgjengelig på et fast telefonnummer 24/7. Styret løste det ved å anskaffe en enkel Nokia-telefon. Kravet var ikke bare å være tilgjengelig 24/7, men den som skulle besvare telefonen måtte dessuten befinne seg i nærheten av Pilestredet Park/i Oslo. Dette førte til visse utfordringer, spesielt i ferieukene.

Da prosjektet ble avsluttet i oktober 2024, gjensto noen mindre oppgaver (bytte et vindu som er ødelagt og montere et par glassmoduler på rekkverk).

**Solcellepanel**
Til årsmøtet i 2024 sendt en seksjonseier i oppgang 32 forslag om at styret i forkant av årsmøte ser på mulighetene til å legge solceller på de tak/flater som finnes til rådighet, hvilke muligheter som finnes og hvor mye vi kan spare på lang sikt. Det var et krevende forslag, men styret hadde allerede i 2023 begynt arbeidet med å utrede denne problemstillingen. Styret hadde møte med styreleder i Parkhuset (PP20) som har montert 40 solcellepanel på taket. Styret innhentet både et tilbud og innhentet opplysninger om støtteordninger. Det ble sendt søknad om støtte og Thonbygget mottok tilsagn om støtte. Støtten var ikke begrenset til et bestemt kalenderår.

Styret har gjennomgått fakturaene for 2021, 2022 og 2023 fra Hafslund for å kartlegge hvor mange kWh energi (strøm og fjernvarme) Thonbygget bruker i løpet av et år. Gjennomsnittlig forbruk av strøm er ca. 300.000 kWh per år.

Et spørsmål som måtte avklares/utredes var om det kan monteres solceller på takene. Eventuelt hvilket forarbeid som må gjøres. Styret kontaktet Nortekk som kjenner takene godt. I februar 2024 foretok Nortekk og Kinli AS en felles befaring.

Nortekk opplyste at takpappen burde byttes fordi takpappen nå er rundt 20 år. Legging av ny takpapp anbefales før montering. Estimat kostnad kr. 200.000 inkl. mva.. Prisen synes å være lav og må derfor kvalitetssikres.

Kinli oversendte et tilbud som lød på ca. kr. 1.600.000 inkl. mva.. Tilbudet omfatter 178 solcelle-paneler, montering og kabling. Disse ville gi ca. 61.400 kWh per år. Garantitid på 15 år. Forventet levetid 30-40 år. Batteripakke var ikke nevnt i tilbudet. Styret har oversikt over strømforbruket i fellesarealene i boligdelen, men har ingen opplysninger om strømforbruk i næringsdelen eller hvordan belysning i fellesareal (oppganger/ korridorer) er løst i næringsdelen.

Tilbudet fra Kinli omfatter ikke forsterking av takkonstruksjon, tilkoblingsavgifter/gebyr til offentlige myndigheter, osv. På oppfølgingsspørsmål svarer Nortekk at solcellene settes på stativ med 10-12 graders helling og holdes på plass med ballast, Stativene kan flyttes hvis/når ny takpapp må legges.

Neste spørsmål som oppsto var om takkonstruksjonen ville tåle dette. De tre takene som er aktuelle, er ikke opprinnelige sykehustak, men tak som ble bygget opp i forbindelse med ombyggingen. Statikker må gjøre beregninger for å avklare om takkonstruksjon tåler solcellepanel. Multiconsult har statikker som kan avklare om takene tåler vekten av solcellepanel. Statikker anslår at oppdraget vil ta rundt 30 timer.

Styret fremmet sak på årsmøtet og det ble fattet vedtak om å jobbe videre med saken. Styret besluttet å kontakte Enny som har rabattavtale med OBOS. Enny leverte et tilbud som kun omfattet takene over PP30. Enny leverte ikke tilbud på solceller på de øvrige takene fordi transport av solceller og utstyr til takene over 34 og 36 vil bli utfordrende. Enten måtte det benyttes en kran (65 tonn) som ville komme i konflikt med vektbegrensningene rundt Thonbygget eller helikopter. Begge alternativene vil bety store kostnader og bruk av helikopter krever sannsynligvis tillatelse.

Styret besluttet å legge arbeidet med prosjektet med solcellepaneler på is. Når og hvis saken kommer opp på nytt er sannsynligvis forutsetningene endret (panelene har lavere vekt, genererer mer strøm slik at man ikke trenger like mange panel osv.). Per i dag tar det rundt 15 år fra solcellepanel monteres til reduserte/sparte strømkostnader dekker investeringene.

**Energi-effektivisering**
Etter årsmøtet fikk styret et tips om at Energihuset kan utarbeide en uforpliktende og «gratis» rapport om energieffektiviserende tiltak. Det ble opplyst at Enova og Oslo kommune ville dekke halvparten av kostnadene hver. Ganske raskt ble tilbudet om kostnadsdekning redusert. Styret kontaktet Energihuset for å få flere opplysninger. Kartlegging med rapport ville koste ca. kr. 500.000. Thonbygget måtte betale for rapporten og søke refusjon i etterkant.



Kartleggingen ville omfatte Innhenting av eksisterende grunnlagsdata, areal, byggeår, utbedringer gjort etter byggeår, estimert forbruk av strøm og andre energikilder, ventilasjonsanlegg, styringssystemer, varme/kjøling, eiendomsbefaring, gjennomgang av eksisterende teknisk anlegg og innhenting av informasjon om bygget, inneklimamålinger, droneskanning, termografering, osv.. Tilbudet fra Energihuset var dyrt og syntes å omfatte mer enn forventet, blant annet omfattet kartlegging også leilighetene.

Thongård eier og drifter halvparten av bygget. Styret kontaktet Thongård for å undersøke hvilke tanker de hadde, og hva de eventuelt hadde gjort/ville gjøre. Thongård opplyste at Olav Thon Gruppen har medarbeidere med kompetanse på energieffektivisering. OTG hadde imidlertid søkt støtte for næringsdelen i Thonbygget.

Det som etter hvert kom frem var at Thonbygget måtte sende en felles søknad. Mellom linjene kunne styret lese at refusjonen forutsatte at foreslåtte tiltak ble gjennomført. Det kan betyr store kostnader. Befaringer og adkomst til leilighetene er alltid en utfordring. Thonbygget benytter allerede fjernvarme til tappevann og oppvarming, Dette oppfattes som et «grønt tiltak». Ved å bytte til LED-belysning, vil energikostnaden reduseres betydelig. Styret besluttet å legge prosjektet på is.

**Ekstraordinært årsmøte 13. - 17.11.2024**
Balkongvedlikeholdet ble dyrere enn antatt. Styret besluttet å kalle inn til et ekstra-ordinært digitalt årsmøte hvor seksjonseierne skulle ta stilling til om boligdelens andel av sluttfakturaene kunne finansieres med midler på vedlikeholdsfondet. Nærings-seksjonenes andel av de siste fakturaene skulle utfaktureres på vanlig måte.

Siden sommeren 2024 er vedlikeholdsfondet en Nibor90-konto og alle uttak må varsles 90 dager før disponering. Styret varslet et uttak på kr. 1.000.000 og OBOS Banken bekreftet at beløpet ville være disponibelt den 27.12.2024.

I henhold til punkt 6-10 i Thonbyggets vedtekter tilhører vedlikeholdsfondet boligseksjonene og det er årsmøtet som fatter vedtak om disponering. Styret kalte inn til et digitalt årsmøte og seksjonseiere som deltok fattet et enstemmig vedtak å bruke kr. 1.000.000 av midlene på vedlikeholdsfondet.

I forbindelse med avstemmingen ble det gitt noen kommentarer. Styret ble bedt om å redegjøre for fordelingsnøkkel for den totale kostnaden og bekrefte at Thongård betaler 50% av kostnaden. Videre var det kritikk på at styret hadde benyttet Multiconsult i alle faser av prosjektet. Styret oppfatter at vedkommende mente Oslo Murmesterbedrift skulle ha fulgt opp/kontrollere eget arbeid, i stedet for at Multiconsult hadde den oppgaven.

Styret mener at kritikken av bistand av Multiconsult er urimelig. Det ville være uforsvarlig om entreprenøren selv skulle utføre arbeidet og godkjenne både arbeid iht. kontrakten og nødvendige tilleggsarbeid. Styret hadde heller ikke kompetanse til å ta stilling til enkelte forslag fra entreprenøren uten faglig bistand fra Multiconsult.

**Lekkasjer**
I siste halvdel av november 2023 meldte en seksjon i oppgang 36 om at vann rant inn i leiligheten. Vannskaden ble meldt til Gjensidige Forsikring. Det var mistanke om at et sluk på en terrasse i 6. etasje var årsaken til lekkasjen. Som en midlertidig løsning ble bygget et telt på terrassen for å beskytte mot snø og nedbør. Utbedringsarbeidet startet sommeren 2024.

Terrassegulvet ble pigget opp. Det ble lagt ny membran, ny påstøp og nye fliser. Dette arbeidet må sameiet betale selv fordi forsikringen ikke dekker «skader som skyldes vann som trekker inn utenfra». Utbedring av skader i leiligheten under, dekkes av forsikringen fordi det er følgeskader.

**Utbedring av løse fliser i PP34, U3**
Et større antall gulvfliser i PP34, U3 (området fra heisen til garasjedøren) var løse. Styret antok at årsaken kunne være bevegelse i gulvet pga. alunskifer. (Jamfør årsaken til reparasjoner i to bod-områder i 2022.) Oslo Murmesterbedrift foretok en befaring medio desember 2023 og oversendte et tilbud på utbedring.

Utbedringsarbeidet viste seg å bli betydelig mer omfattende enn først beregnet. Da arbeidet startet i uke 10 med å fjerne løse fliser og avrettingsmasse, finner OMB både sprekker i påstøp og i bunnsålen. (Disse sprekkene kan være årsaken til at en seksjonseier har målt radongass, se egen sak).

Branndøren i oppgang 34, U3 gikk heller ikke igjen og årsaken var at døren subbet i gulvet. Oslo Murmesterbedrift tok av samtlige fliser (mange var allerede løse) ved branndøren, fjernet lim og slipte ned gulvet i branndørens svingradius før nye fliser ble lagt. Det løste problemet.

**Gulvvarme**

Problemene med varmtvann er et tilbakevendende problem for leilighetene i de øverste etasjene i (30, 32, 34 og 36) hver høst når fyringssesongen starter. Andersen og Aksnes ba om kontaktinformasjon til samtlige leiligheter i 11.og 12. etasje. Andersen og Aksnes gjennomførte befaringer i leiligheter med gulvvarme og konkluderer med at blant annet pumper, shunt, shuntmotor er slitte og/eller defekte. De anbefalte å bytte hele gulvvarmestyringen til hver leilighet. Arbeidet burde gjøres om sommeren når fyring ikke er nødvendig.

Styret fikk tilsendt et tilbud som omfattet 14 leiligheter. Kostnaden var beregnet til ca. 1.000.000. Noe regningsarbeid kunne påløpe. I tillegg påløper en årlig serviceavgift for blant annet lufting av anlegget.

Av hensyn til kostnadene besluttet styret å utbedre gulvvarmen til de 6 leilighetene i 11. og 12. etasje (PP32) sommeren 2024 og de resterende 8 leilighetene i 2025.

**Innbrudd/innbruddsforsøk juli-november 2023**

Som omtalt i årsberetningen for 2023 var det en rekke innbrudd/innbruddsforsøk i boder i perioden juli til november 2023. Totalt ca. 50 boder var berørt. Skadene ble utbedret forløpende ved at hengelåsfester ble rettet opp og nye boddører montert. Styret antok at problemet ville løse seg når det nye låsesystemet ble satt i drift, og ventet med å melde saken til forsikringsselskapet og politiet til etter årsskiftet 2023/2024.

Styret meldte innbrudd/innbruddsforsøkene i 2023 som forsikringssak til Gjensidige Forsikring den 04.01.2024. Vi mottok bekreftelse på at skademeldingen var mottatt og styret har i egne eposter til Gjensidige svart på flere spørsmål.

Etter flere måneder tok styret kontakt med Gjensidige og etterlyste svar. Gjensidige sendte da brev med informasjon om at hver enkelt hendelse måtte meldes som egen sak. Det kravet fant styret urimelig. Dersom det skal skrives en skademelding for hver enkelt hendelse (ca. 50), ville det bli en omfattende jobb. For å rekonstruere det som hadde skjedd i hvilken rekkefølge, måtte 1000-1500 eposter gjennomgås. I følge brevet fra Gjensidige opplyses det videre at hver sak/skademelding ville ha sin egen egenandel (kr. 10.000 i 2023 og kr. 12.000 i 2024). Med en totale utbedringskostnader ca. kr. 104.000 fordelt på ca. 50 enkelt hendelser, ville resultatet bli null erstatning.

I forsikringsvilkårene skrives det at "Alle skader som skyldes samme ansvarsutløsende forhold, handling eller unnlatelse, eller som har årsak i en sammenhengende kjede av hendelser, regnes som ett skadetilfelle (serieskade)". Styret kontaktet Finansklagenemnda og spurte om de kunne vurdere om Thonbyggets sak kunne betraktes som en serieskade. Forsikringsklagenemnda svarte at de kun behandler saker hvor det er gitt avslag. Styret tok opp spørsmålet med Gjensidige som svarte at begrepet «serieskade» kun var relevant for ansvarsforsikring, ikke skadeforsikring.

Styret besluttet å sende en epost til Gjensidige med beskjed om at saken kunne lukkes.

**Innbrudd/innbruddsforsøk i boder/bodområder i januar 2024**

I januar fikk styret melding om innbrudd/innbruddsforsøk i minst to av fem boder i korridoren fra trappehuset i oppgang 36 til garasjen. På samme tid ble døren til bodområde U3-6 brutt opp og hengelåsfestene til to boder klippet. Skadene ble utbedret.



Styret sendte epost til Gjensidige med opplysning om at det hadde vært nye innbrudd og at vi ønsket de nye innbruddet inkludert i samme forsikringssak og innbruddet tatt med i anmeldelsen som gjaldt innbruddene høsten 2023.

**Innbrudd boder / tyveri av sykler april/mai 2024**

I perioden 27.04. - 01.05. var det en ny runde med innbrudd og tyveri. Hendelsene skjedde i bod-område U2-1 og U2-5. En gjennomgang av loggene fra låssystemet viser unormal aktivitet for en bestemt nøkkelbrikke i perioden. Nøkkelbrikken ble umiddelbart sperret. Styret har anmeldt saken til politiet den 31.05.2024, men det er per 31.12.2024 ennå ikke mottatt noen bekreftelse eller melding om henleggelse fra politiet. Det kan tyde på at saken vil bli etterforsket.

**Brannslusene utenfor seksjon 72 og 77**

Dette er en sak som hadde pågått i 10-12 år uten å komme til en løsning. Saken ble tatt opp på årsmøtet i 2023, men begge seksjonseierne stemte imot styrets forslag om at låsene måtte fjernes. Selv om alle andre seksjonseiere stemmer for, er det en betingelse i Eierseksjonsloven at de som er berørt av forslaget også stemmer for.

I etterkant av årsmøtet i 2023 ble det tydelig at Thongård ikke kunne støtte en løsning som gikk på tvers av brannsikkerheten. Videre viste det seg at advokatfirmaet ikke hadde vært tilstrekkelig tydelig på at loven skriver «seksjonseier», men at det er «seksjonen» den eksklusive dispensasjonsretten gjelder.

Styret fortsatte dialogen med brannkonsulenter og Advokatkontoret Grette. Til årsmøtet i 2024 ble et nytt forslag om endring av vedtektene og hvor seksjonene gis en midlertidig eksklusiv disposisjonsrett på 30 år. Thongård opplyste at de kunne akseptere denne løsningen for å få saken ut av verden. Endringen av vedtektene ble vedtatt med stort flertall.

Den praktiske delen av løsningen er at de to branndørene kan være låst så lenge styret og vaktmester har nøkkel til å åpne branndørene. Det er ikke noe krav i regelverket om at andre beboere skal kunne bruke de to brannslusene til evakuering. Seksjonseierne må følge kravene som gjelder for brann-sluser, blant annet forbud mot møblering og private eiendeler i brannslusen. Den egentlige entre-døren til leiligheten må holdes låst.

Hemer Lås har produsert en ny lås/låsesylinder til branndørene og den fungerer slik at seksjonseierne benytter sin vanlige nøkkel til å åpne begge låsene, mens styret og vaktmester kun kan åpne låsen i branndøren.

**Nøkkelbrikker/Salto-systemet/Dørautomatikk**

Nødstrøm

Ved årsskiftet hadde det nye nøkkelsystemet vært i drift et drøyt år og styret har høstet flere erfaringer omkring drift og bruk. Dørbladleserne har batterier og fungerer uavhengig av strøm. Salto-leserne på de 9 hoveddørene har ingen batterier og ved strømbrudd vil det ikke være mulig å åpne disse dørene med nøkkelbrikkene utenfra. Når Salto-lesere monteres i bygninger som bygges i dag må leserne iht. TEK17 ha nødstrøm. For bygninger som er bygget iht. tidligere tekniske krav, er det ikke noe krav om at leserne må ha nødstrøm.

Lexow Låsservice sendte oss et tilbud på UPS (nødstrøm) til hoveddørene. Tilbudet var høyere enn antatt og styret besluttet å se det an et års tid.

Ajourhold

Låssystemet er offline og styret erfarte at systemet ikke er så fleksibelt som forventet når det gjelder ajourhold av brukerrettigheter. Ved enhver endring må styret manuelt gå rundt og oppdatere aktuelle Salto- og dørbladleserne. For en bruker som er beboer betyr det minst 16 dører. Lexow har foreslått å montere en sender/mottaker på de fire inngangsdørene. Da vil den nye brukeren ta med seg «sine rettigheter» videre til de andre dørene. Det vil redusere behovet for å oppdatere leserne hver gag det er en ny bruker. Styret fikk tilsendt et tilbud som ble akseptert. Senderne vil bli montert på nyåret 2025.

Dørautomatikk
To av dørene i oppgang 36 har dørautomatikk montert av NAV / Hjelpemiddelsentralen. Denne kan ikke justeres av Lexow og dørene har en betydelig lengre åpningstid enn dører med Thonbyggets dørautomatikk. Styret har kontaktet Hjelpemiddelsentralen for å undersøke om automatikken kan endres slik at den får kort åpningstid for beboerne og lengre åpningstid for brukeren. Hjelpemiddelsentralen opplyste at det ville være mulig forutsatt at sameiet monterer og bekoster nødstrøm. Nødstrøm ble montert høsten 2024. Hjelpemiddelsentralen justerte automatikken i desember.

Utover vinteren 2024 var det problem med at enkelte dører mellom garasjeanlegget og boligoppgangene ikke gikk i lås. Lexow kom flere ganger for å justere dørautomatikken og opplyste at årsaken til problemene sannsynligvis var overtrykk i garasjen. Styret kontaktet Thongård og ba om at lufttrykket i garasjen justeres ned. Tilbakemeldingen fra Thongård var at det ville være utfordrende. Etter at dørautomatikken ble satt på maksimal og lufttrykket ble justert, løste problemet seg utover våren, men problemet dukker opp fra tid til annen.

Nøkkelbrikker/Mobilnøkler
Det ble utstedt ca. 660 nøkkelbrikker. Antall nøkkelbrikker per seksjon er fra 3 til 18. Totalt antall brukere var ca. 900. Av disse var ca. 240 registrert med adgang til å åpne dører ved hjelp av mobiltelefon.

Da låssystemet hadde vært i drift et halvt år, tok styret en gjennomgang av brukerdataene. Tallene viste at kun et mindre antall brukere (ca. 40-50) brukte mobiltelefonen regelmessig. Sameiet har en lisens på 300 mobilbrukere og det betales en årlig lisens på grunnlag av antallet registrerte brukere, ikke hvem som faktisk bruker mobiltelefonen.

Det ble sendt ut en generell melding om at seksjonseierne burde vurdere behovet for nøkkelbrikker og/eller bruk av mobiltelefon. I november/desember sendte styret en epost til aktuelle seksjonseiere og varslet om at mobilnøkkelen til brukere som ikke har brukt mobiltelefonen til å åpne dører i løpet av 2024 vil bli passivisert. Før årsskiftet ble ca. 170 mobilnøkler passivisert og per 31.12.2024 var det 53 aktive brukere.

**Heiser i oppgang 32**
Allerede sommeren 2023 orienterte OTIS styret om at heisene i oppgang 32 var i dårlig befatning og at sameiet burde planlegge å oppgradere heisene. Gitt at arbeidet ble utført samtidig og som et prosjekt, ble det estimert en kostnad på rundt kr. 3.000.000. Hvis begge bestilles samlet og arbeidet starter mot slutten av året, kunne kostnadene fordeles på to regnskapsår. Det betales 1/3 av ved bestilling, 1/3 ved oppstart og 1/3 når arbeidet er avsluttet. Arbeidet planlegges slik at en heis er i drift mens det arbeides med den andre. Når kostnaden fordeles på to år, vil prisjustering inntreffe.

Selv om alle opplysninger ikke var på plass, valgte styret å fremme sak på årsmøtet, blant annet for å avklare finansieringen. Årsmøtet besluttet å gjennomføre prosjektet og at kostnaden skulle betales av eierne av boligseksjoner i henhold til eierbrøken. De to heiskupeene har ulik størrelse og en deltaker på årsmøtet ba om at styret undersøkte om det er plass til en større heiskupé i sjakten. Svaret fra OTIS var at det ville bety ombygging av heissjakten og høyere kostnad.

Etter årsmøtet mottok styret et detaljert tilbud og beskrivelse av arbeidet. Representantene fra Thongård ønsket at heisekspert i OTG skule gjennomgå og vurdere tilbudet. Tilbakemeldingen fra Thongård var at det er et godt tilbud Thonbygget har fått. OTG hadde noen innspill til tilbudet som OTIS tok hensyn til.

Da kontrakten var signert, mottok Thonbygget første delfaktura fra OTIS og styret sendte ut første akontofaktura (1/3-del av kostnaden) til seksjonseierne. De neste to akontofakturaene vil bli sendt ut på nyåret slik at innbetalingen fra seksjonseierne matcher betalingene til OTIS.

OTIS var på første befaring i uke 41, blant annet for å sjekke adkomst, spiserom og toaletter, avklare parkering, osv. Det kom da frem at montørene må ha adkomst til 12. etasje (seksjon 77).



OTIS tok på eget initiativ opp spørsmålet om sameiet ønsket å oppgradere heiskupeene. Arbeidet som skal gjøres med heisene i oppgang 32 vil gjøres "bak kulissene". Utover en velfungerende heis, vil beboerne i liten grad vil se noen resultat av kost-naden. Oppgraderingen av heiskupeene ville koste ca. kr. 230.000, eller ca. 7% økning av kostnaden. Beslutningen måtte tas i løpet av få dager og det var ikke tid til å avklare spørsmålet med seksjonseierne. Det viste seg imidlertid at firmaet som skulle levere innredningen la ned virksomheten. Uten å forsinke bestillingen, kunne OTIS ikke presentere noe alternativ som styret kunne ta stilling til.

**Heiser oppgang 30, 34 og 36**
I løpet av de siste to årene er en av de sentrale komponentene i driften av heisene blitt byttet ut i alle tre heisene. Det ville ifølge OTIS forlenge driften av heisene med noen år. To av komponentene ble byttet i forbindelse med heisstand. Den tredje ble byttet for å unngå heisstans.

Rett før årsskiftet 2024/2025 stanset heisene i oppgang 30 og 36 i forbindelse med ordinær service/ kontroll. OTIS mistenkte at denne sentrale komponenten var årsaken og besluttet å bytte delen på nytt som garantiarbeid. I den forbindelse ble OTIS orientert av fabrikken om at deler til 20 år gamle heiser, kun ville bli laget på bestilling hvis det var gode grunder for det. En konsekvens av dette kan være at heisene i oppgang 30, 34 og 36 må oppgraderes raskere enn antatt.

Thonbygget har fire heiser med knappepanel på begge sider. En av heisene i PP32 har kun ett knappepanel og det har fungert uten problem. Ved flere anledninger er knapper trykket inn. Styret har mistenkt at det var gjort med vilje, mens OTIS mente at det kunne skyldes at plasten som tradisjonlle knapper er laget av, er blitt sprø. OTIS har foreslått at det skiftes til vandalsikre knapper som er laget av metall. På grunn av kostnaden er utskiftingen kun gjort på den ene siden i heisene i oppgang 30, 34 og 32. (I forbindelse med arbeidet som skal gjøres med heisene i oppgang 32, vil vandalsikre trykknapper bli montert der.)

Styret spurte OTIS om det finnes panel uten trykknapper. Det gjør det, men de koster rundt kr 50.000 per stykk. Vår kontakt hos OTIS foreslå at trykknappene på den ene siden erstattes med "en blank knapp" eller et ovalt lite skilt som kun koster ca. kr. 500 per stykk inkludert montering. Styret besluttet å gå for den rimeligste løsningen.

**Midlertidige boder i U3 under Eske Interiør/boder tilhørende Thongård AS**
I forbindelse med reparasjon av bodområder i oppgang 34 for et par år siden, ble det bygget 15 midlertidige boder i to kjellerrom under Eske Interiør. Disse bodene, samt det tidligere søppelrommet i oppgang 32, ble benyttet av beboere til oppbevaring av balkongmøbler og annet mens balkongene ble vedlikeholdt.

En av ambisjonene i nøkkelbrikkeprosjektet var at beboere kun skulle ha adgang til det bodområdet man hadde bod. For å gjennomføre dette i praksis, ble alle bodområdene kartlagt. Styret så at det var noen boder som var merket «146». Noen var tomme, andre var i bruk. Styret undersøkte videre og fikk opplyst at disse bodene tilhører Thongård. I utgangspunktet var det en bod per seksjon, men enkelteeiere har i årenes løp enten fått tildelt en ekstra bod uten av det ble forankret i en avtale, eller tatt en bod som sto tom.

Thongård er ikke villig til å gi slipp på 146-bodene i boligområdene, men er villig til å leie de ut. De var videre villig til å ta arbeidet med det praktiske i forbindelse med utleie: avtaler og innkreving av leie, både for 146-bodene i boligdelen og de midler-tidige bodene under Eske. Prisen vil bli satt til kr. 750 pr m², eller kr. 5.000 per bod. Thonbygget sender ut "tilbud" til seksjonseierne via vibbo. Dette er en sak styret og Thongård tar tak i, i 2025.

**Profesjonell styreleder/daglig leder vs. valgt styreleder/arbeidende styre**
Det vil si å gå fra et arbeidende styre til å la en (profesjonell) ta ansvaret for den daglige driften. Styrets medlemmer har ved noen tilfeller snakket uformelt om styrearbeid og løpende drift av Thonbygget. Den daglige driften av Thonbygget krever mer og mer av styret. Eller rettere sagt; de av styremedlemmene som har mulighet for å være tilgjengelig på dagtid.

Styremedlemmene undersøkte praksis i andre boligselskap. De fleste hadde arbeidende styrer, men det var enkelte som hadde ansatt(e) som jobbet på timebasis og noen som hadde ekstern, profesjonell styreleder. Erfaringen med ekstern styreleder var varierende og løsningen er kostbar.

Styret besluttet at vi inntil videre fortsetter med et arbeidende styre. Det kan imidlertid bli nødvendig å øke styrehonoraret betydelig.

**Tilbud om forvaltningstjenester**
Et nystartet firma sendte på eget initiativ et tilbud på forvaltningstjenester. Styret ble orientert om at sønnen til en seksjonseier arbeidet i firmaet. Tilbudet var en god del lavere enn det Thonbygget betale for forvaltningstjenester i OBOS.

Det er naturlig å vurdere avtaler fra tid til annen. De relativt høye forvaltnings-kostnadene taler for å innhente tilbud på forvaltningstjenester fra andre aktører. Integrasjonen med de andre bolig-selskapene, epostarkivet og regnskapshistorikken taler for å fortsette hos OBOS, eller at bolig-selskapene i Pilestredet Park velger en ny, felles aktør. Et annet forhold som taler for å bli hos OBOS er historikken, både med hensyn til regnskap og epost/korrespondansen. Som det går frem av neste punkt, er regnskapshistorikken ikke like relevant.

I løpet av 2024 ble styret kjent med at det er en økende misnøye blant enkelte boligselskap i Pilestredet med tjenestene OBOS leverer. Styreleder ble under hånden kjent med at enkelte styrer i Pilestredet Park ønsker å ta initiativ til å innhente tilbud for «alle».

**Regnskap/Rapportering**
I løpet av siste halvdel av 2024 gjennomførte OBOS oppdatering/oppgradering av systemene. Dette skjedde i flere omganger og var på ingen måte problemfritt for boligselskapene. Deler av systemene var utilgjengelig i lengre perioder enn det som var opplyst på forhånd. Regnskapsdata ble ikke opp-datert fortløpende. Verken når det gjaldt utbetalinger, innbetalinger eller status på fakturaer. Dette skjedde i den perioden hvor Thonbygget fakturerte akontobeløp for både balkongvedlikehold og vedlikehold av heisene i oppgang 32, og førte til at oppfølgingen av både utestående beløp og av likviditeten ble særdeles krevende.

Det viste seg etter hvert at regnskapskontiene ikke viste enkelttransaksjoner for 2023 og tidligere år.

**Vannmålere**
I et antall leiligheter var det behov for mer enn en kaldtvanns- og/eller varmtvannsmåler, ventilasjonsrør måtte demonteres/remonteres, takluker måtte flyttes og det måtte monteres flere takluker for å gi adkomst til både ventilasjonsenheten og/eller stoppekraner. Dette medførte merkostnader.

Det var 6 seksjoner hvor det ikke var plass til å montere kaldtvannsmåler. Både våren og høsten 2024 ble det gjennomført befaringer for å finne løsninger. I tre av leilighetene ble det montert kaldtvanns-måler i oktober. Per 31.12.2024 gjensto det fortsatt montering av kaldtvannsmålere i tre av leilighetene. De siste tre målerne ble montert i 2025. Dette fører også til merkostnader.

Lyse Energi har per 31.12.2024 ikke kommet med noe forslag til hvordan disse kostnadene kan avregnes/fordeles. En mulig løsning kan være å øke det månedlige påslaget for å fordele kostnaden over 9-10 år. Styret håper på en avklaring i 2025.

**Oppstart månedlig avregning og fakturering**
Brunata utarbeidet et sluttoppgjør for perioden 01.01. - 30.09.2023 og avregningen ble tatt med på fakturaen for felleskostnadene for april 2024. De som hadde penger til gode, fikk dette utbetalt litt seinere på våren.

Det nye «regimet» for måling og avregning av kaldtvann, varmtvann og oppvarming startet 01.10.2023. Mens avregningene fra Brunata var årlig, skulle det nå avregnes månedlig. Med unntak av kaldtvannsmålere i seks leiligheter, var de øvrige målerne på plass og målingene startet som planlagt. Faktureringen/avregningene ble forsinket.



Fakturaen for oktober 2023 ble sendt ut i uke 10/2024. Lyse Energi mottok noen reklamasjoner/ klager som de valgte å rette opp før faktureringen fortsatte. I uke 15/2024 ble det sendt ut en samlefaktura for november 2023 - februar 2024. En samlefaktura for perioden mars - august 2024 ble sendt ut med betalingsfrist i uke 40/2024. Deretter er fakturaene sendt ut månedlig.

Lyse Energi hadde tilbyd seg å komme til Thonbygget og være tilgjengelig for eiere som har spørsmål. Gjerne noen dager etter at fakturaene var sendt ut. (Møtet mellom Lyse Energi og beboerne fant sted i første halvdel av februar 2025.)

For de seks leilighetene hvor kaldtvannsmåler ikke ble montert høsten 2023, har styret besluttet at Lyse Energi skal legge forbruket av varmtvann til grunn og avregne kaldtvannsforbruket analogt. Det vil vi: Måles det 10m3 varmt tappevann, skal tilsvarende forbruk av kaldt tappevann legges til grunn ved faktureringen.

I løpet av høsten endret Lyse Energi fordelingsprinsippene fordi de ser at gjeldende prinsipper har negative konsekvenser for beregning av driftskostnader (oppvarming fellesareal og vann/energi som ikke kan måles), spesielt i sommermånedene hvor de få som benytter oppvarming må dele på hele kostnaden som skal avregnes. Styret besluttet at driftskostnader fordeles iht. eierbrøkene.

**Radon**
Et par seksjonseiere har på eget initiativ foretatt målinger og orientert styret om at det sannsynligvis er radon i bygget. I følge informasjon styret fant på nettet, er radon vanligvis et problem i 1. og 2 etasje i en boligblokk. I Thonbygget er det ingen boliger på bakkeplan. De laveste leilighetene befinner seg en etasje over bakkeplan og det er dessuten tre-fire underetasjer. Den optimale perioden å måte radon er oktober-april.

Styret har kontaktet tre firmaer for å be om tilbud på radonmåling i alle oppganger. Vi fikk to tilbake-meldinger med opplysning om omfang og pris. Vi fikk to tilbud som var litt forskjellig med hensyn til pris og omfang. Det ene firmaet mente det måtte settes opp radonmålere i to rom i 36 leiligheter. Det andre mente det måtte måles i to rom i 21 leiligheter.

Styret besluttet å velge Radonmannen (som har rabattavtale med OBOS). På nyåret hadde styret dialog med firmaet for hva som er et egnet omfang av undersøkelsen. Det at 21-36 leiligheter involveres, kan gi noen utfordringer.

**Sykkelrommet ved PP36**
Beboere som benytter sykkelrommet ved PP36 opplyser at det er mye fukt i rommet og at syklene ruster. Det til tross for at det ble montert varmeelement på hver side av døren for noen år siden. Styret kontaktet både firmaet vi benytter til ventilasjon, NP Bygg og GK Elektro.

Det var montert en vifte i sykkelrommet, men det viste seg at den ikke var tilkoblet. Viften ble koblet til uten at det løste fuktproblemet. Flere ekstra tiltak ble drøftet og GK Elektro konkluderte med å montere en avfukter. Vannet som trekkes ut av luften, ledes ned i sluket i gulvet.

**Terrasser som ble etablert ved ombyggingen**
Beboere/eiere har ved flere anledninger uttrykt bekymring for disse terrassene og det har i årenes løp vært behov for å foreta utbedringsarbeid på enkelte av terrassene i regi av Thongård og styret.

Styret har sendt epost til aktuelle seksjonseiere hvor styret har bedt hver enkelt opplyse status og tilstand på egen terrasse. Det er mottatt noen tilbakemeldinger fra noen seksjonseiere, men ikke alle.

I forbindelse med balkongprosjektet ble Oslo Murmesterbedrift bedt om å sjekke fire spesifikke terrasser. På to av terrassene ble noen løse fliser festet som en quick-fix. På de øvrige var det så mange løse fliser at OMB ikke så noen hensikt i å feste flisene midlertidig. Eierne av disse terrassene har i etterkant kontaktet styret med krav om at terrassene må utbedres i 2025.

Med mindre seksjonseierne synes det er greit at byggeavfall (mur, fliser, o.l.) og bygge-materialer (betong, fliser, osv.) bringes via leiligheten, må det settes opp stillaser. Det vil bli forholdsvis dyrt å bygge stillaser 8-14 etasjer over bakkeplan for å utføre vedlikeholdsarbeid for kun 4 seksjoner. Et samlet prosjekt hvor det utføres nødvendig vedlikehold for samtlige relevante terrasser, vil være mer effektivt.

Det er delte meninger i styret om gjennomføring raskt (2025) eller seinere (2026). Underveis i balkongprosjektet fikk styret tilbakemeldinger om at prosjektet var utfordrende økonomisk for enkelte og at man håper det ikke ble igangsatt nye, dyre prosjekt allerede i 2025. (I 2025 vil heisene i oppgang 32 utbedres og den kostnaden vil bli betydelig for seksjonseierne.)

Før et eventuelt nytt vedlikeholdsprosjekt kan starte, må det gjøres en kartlegging. Videre må det innhentes tilbud. Styret besluttet tidlig i 2024 å be Multiconsult gjøre en kartlegging på lik linje med kartleggingen som ble utført i forkant av balkongprosjektet. Mot slutten av 2024 tok enkelte styre-medlemmer til orde for å be Oslo Murmesterbedrift gjøre kartleggingen slik at deler av arbeidet kan gjøres i 2025. Den løsningen vil bety at OMB vil beskrive hva som må gjøres på hver terrasse.

**Avtaler**

Vaktmesteravtalen
Avfallsbeholderne nærmest døren i søppelrommene fylles raskt opp. Fordi beboerne ikke går til neste beholder, blir avfallsposene stablet opp over kanten. Som en prøve-ordning i 1Q var vaktmester innom avfallsrommene onsdager og torsdager for å rullere beholderne. Prøveordningen fungerte. COOR har beregnet at merarbeidet tilsvarer 1 time per dag. Styret besluttet å gjøre ordningen permanent og COOR oversendte et tillegg til avtalen for signering. Tillegget vil koste kr. 83.136 inkl. mva. per år.

Elektrotjenester
Noen medarbeidere i GK Elektro, blant annet Thonbyggets kundekontakt og medarbeideren som har deltatt på brannøvelser og oppdatert/ajourført brannsentralen, forlot GK Elektro 01.04. og gikk til et nyopprettet selskap Akershus Elektroservice AS. Styret kontaktet Thongård og fikk opplyst at de benytter flere firmaer, men at Akershus Elektroservice AS ville være deres hovedleverandør av elektrotjenester. Styret besluttet å inngå en rammeavtale med AE på samme vilkår som Thongårds avtale.

Nød- og ledelys
GK Elektro har utført kontroll av nød- og ledelys i mange år. Styret lette i eget arkiv og fant en gammel avtale med Anvendia Elektro, men ingen ny avtale med GK Elektro. Vår kundekontakt bekreftet at han hadde videreført tjenesten med utgangspunkt i den gamle avtalen, men avtalen hadde ikke blitt registrert hos GK Elektro da Anvendia og GK slo seg sammen. Akershus Elektroservice og Thonbygget har etablert en serviceavtale for kontroll av nød- og ledelys.

Rengjøring
Styret og Ren Service har i løpet av året evaluert rengjøringen av fellesarealene. Rengjøringen har ikke vært den beste. Både beboere og styret har registrert at gulvene i søppelrommene ofte er tilgriset fordi enkelte beboere kaster væske i avfallsbeholderne og/eller ikke lukker avfallsposene skikkelig.

Rengjøringsfirmaet har kommet med innspill til endrede rutiner og har i en periode gjennomført rengjøring etter en oppjustert plan med flere timer. Kostnaden for denne økningen har Ren Service stått for selv i prøveperioden. Etter avtale med styret kontrollerer rengjøringsbyrået søppelrommene ukentlig og rengjør gulvene ved behov.

Ren Service har oversendt et tilbud hvor de øker med 18 timer i måneden noe som betyr at antall timer pr. mnd. vil ligge på rett under 60 timer.

Rengjøringsplanen/tilbudet differensierer ikke på rengjøringsfrekvens sommer/vinter. Styret vil dessuten se om det er mulig å inkludere matteservice i rengjøringsavtalen. Styret tar opp den tråden i 2025.



Pakkeautomat
Nordpost og Thonbygget tegnet for et par år siden en avtale om 3 pakkeautomater i nord-sørpassajen. Nordpost tok høsten 2024 kontakt for å spørre om det var mulighet til å plassere ut 1-2 ekstra automater på samme sted. Styret besluttet å si nei til flere henteautomater på sameiets grunn, og ba samtidig Nordpost om å ta kontakt med PPØ for å få anvist ny plass på fellesarealet for eksisterende og eventuelle nye henteautomater.

**Vedlikeholdsfondet**
På årsmøtet spurte enkelte seksjonseiere både hvilke vilkår Thonbygget har på bankontiene i OBOS Banken og hvorfor vi har så mange bankkonti. Svaret på det siste er så enkelt at det er ulike vilkår (rente og antall uttak per år) og at man må holde for eksempel vedlikeholdsfondet og skattetrekk separat fra øvrige midler.

Styret tok kontakt med OBOS Banken etter årsmøtet og fikk opplyst både gjeldende renter og vilkår. Informasjonen ble sendt via vibbo til seksjonseierne.

OBOS opplyste videre at de kan tilby Nibor90-konto som et alternativ til sparekonto for midlene på vedlikeholdsfondet. Det som er spesielt for en Nibor90-konto er høyere rente, at rentene kapitaliseres hvert kvartal og at uttak må varsles 90 dager i forveien (hvis ikke påløper et uttaksgebyr på 2 % av uttaksbeløpet). Man kan kun ha en aktiv uttaksbestilling av gangen. Innestående må være minst kr. 500 000,- og maksimum kr. 8 000 000,-.

Det var ikke mulig å konvertere sparekontoen til Nibor90-vilkår. Styret besluttet å be OBOS opprette en ny konto med Nibor90-vilkår og overføre midlene på vedlikeholdsfondet.

**Løse fliser utenfor inngangsdøren til PP30**
Utenfor inngangsdøren til PP30 er det flere løse og skadede fliser. Fukt under flisene antas å være årsaken til at flisene løsner. Et entreprenørfirma har sett på området ved inngang 30 og styret har bedt firmaet om å komme med et forslag til tiltak og et tilbud. En utfordring er at området utenfor inngangsdøren til 30 (fra trappen og frem til første søyle) er taket i en del av korridoren i U3, bod-områder og inngangen til kulverten. Det er begrenset hvor langt man kan grave seg ned. Den andre utfordringen er det minimale avstanden mellom inngangsdøren og det fliselagte området.

Ved å fjerne flisene uten å legge nye, vil det bli en viss avstand og mulighet for fall mot sluk. Per i dag er det minimalt fall mot sluk. Det ser ut å være en form for membran ved sluket og entreprenøren ønsker ikke å pigge opp området. Dersom membranen ødelegges, vil reparasjonen bli mer omfattende.

Løsningen kan være todelt:

· Entreprenøren har funnet en produsent som kan levere betong/avrettingsmasse som kan brukes utvendig uten å være dekket av fliser.

· Dersom inngangsdøren til PP30 heves med 3,5-4,0 cm. Hvis det gjøres, vil det være mulig å få til et fall mot sluk på 0,5 - 1,0 %. Fallforhold blir på grensen. Det blir ikke tilfredsstillende, men mye bedre enn det som er per i dag.

**Vibbo/Informasjon til beboerne**
Seksjonseierne har mulighet til å registrere leieboerne i vibbo. På den måten kan leieboerne motta relevant informasjon elektronisk i løpet av sekunder på lik linje som seksjonseierne. Til tross for flere oppfordringer er et fåtall leieboere registrert. For å gi generell informasjon til alle beboerne, må styret enten sende en epost med 150-200 mottakere, eller bestille et kopieringsoppdrag og distribuere informasjonen i postkassene. (Om beboerne tømmer/sjekker postkassene så ofte, er et åpent spørsmål).

Det å registrere 150-200 mottakere i en epost er tidkrevende. Det å bestille et kopieringsoppdrag er både tidkrevende og koster penger.

Styret besluttet å orientere seksjonseierne om at det fra 01.10.2024 kun sendes elektronisk informa-sjon og at eiere som ikke registrerer leieboerne i vibbo, selv må ta ansvar for å formidle informasjonen videre.

I januar 2025 ble styrets beboeroversikt sammenlignet med oversikten på vibbo. Styret sende individuelle epost til to eiere med anmodning om å slette leieboer som er flyttet ut og epost til ni eiere om å registrere leieboer i vibbo.

En utfordring er at leieboere som inviteres inn av eierne, ikke aksepterer invitasjonen. Aksept er nød-vendig for å kunne motta informasjon/meldinger.

**Rekkverk/håndleder i trapp**
Trappene i Thonbygget har kun håndleder på den ene siden. En seksjonseier er slagrammet og delvis lammet på høyreside. Når heisen enten er ute av drift eller ikke kan benyttes pga at brannalarmen går, må vedkommende gå baklengs fordi håndleder mangler på den ene siden i trappen. NAV / Hjelpemiddelsentralen gir ikke støtte til montering av håndledere. Boligselskapene må selv ta kostnaden for å montere ekstra håndledere. I henhold til egen forskrift kan det søkes støtte/tilskudd fra Oslo kommune.

Boligselskapets regnskap må legges ved søknaden og det må innhentes tilbud fra to leverandører. Søknadsfristen er i begynnelsen av kalenderåret. To entreprenører ble invitert til å foreta en befaring og ble bedt om å levere tilbud.

**El-sparkesykler/sykling - varselskilt ved øst-vest passasjen**
I løpet av de siste årene er det blitt flere syklister (både manuelle og elektriske) som passerer både gjennom Pilestredet Park generelt og gjennom passasjen utenfor PP32 spesielt. Det har oppstått noen farlige situasjoner og nesten ulykker mellom de på to hjul og fotgjengere.

Styret har vært i kontakt med PPØ og foreslått skilting. PPØ har gitt tilbakemelding om at de har behandlet dette spørsmålet og at PPØ vil sørge for skilting i løpet av våren 2025. Skiltene vil (sannsynligvis) angi en fartsgrense på 5 km/time og informasjon om at barn leker.

Passasjen utenfor inngang 32 er litt ekstra utsatt. Styret har vurdert å sette opp egne skilt på veggene i hver ende av passasjen, men vil avvente og se hvordan skiltene PPØ setter opp fungerer i praksis før styret eventuelt setter opp egne varselskilt.

**Sykkelrom/Anskaffe flere sykkelstativ til sykkelrommet i PP30 og PP32**
Da det nye sykkelrommet i PP30 ble etablert i 2016, ble det avsatt plass til barnevogner, men disse plassene er sjelden eller aldri i bruk. Derimot er det enkelte beboere som opplyser at de kvier seg for å sette sykkelen i sykkelrommene fordi det ikke er ledige plasser i stativene slik at sykkelen kan låses fast.

Styret har registrert at det tilsynelatende er en del utrangerte og gjensatte sykler i sykkelrommene. Det ble på nyåret sendt ut melding til beboerne med beskjed om å merke sykler som brukes og opplyst om at umerkede sykler vil bli fjernet per en angitt dato.

**Justering av entredører**
Enkelte beboere har bemerket at lys slipper igjennom/kan sees rundt døren når lyset i entreen er slukket. BW Bygg og styret sjekket 10 tilfeldige dører for å kartlegge omfanget. 5-6 hadde lysgjennomslag. 1 dør ble justeres, 1 hengsel må byttes, 2-3 steder må gummilist utbedres. Ved kontrollen ble det avdekket at noen av entredørene i de øverste etasjene i oppgang 32 åpnes innover.

Styret har undersøkt og har funnet at Sintef anbefaler at gummilisten bør være svellende slik at det ved oppvarming smelter og forsegler sprekken mellom dør og karm. Styret har undersøkt FDV-dokumentasjonen for dørene og det ser ikke ut til at gummilistene til våre dører har svellende egenskaper.

Styret har bedt BW Bygg undersøkes om svellende lister finnes for salg.



**LED-belysning i fellesareal**
Styret la frem et forslag til behandling på årsmøtet i 2023. Det ble foretatt en opptelling og sameiets elektrofirma innhentet tilbud fra et par tilbydere. Elektrofirmaet byttet tak- og vegglamper i en korridor (oppgang 30, 3.etasje) slik at beboerne kunne se hvordan ny belysning ville bli.

Tre sameiere la frem sak på årsmøtet om at lyset måtte endres fra 3000Kelvin til 2700Kelvin. Styret fikk dessuten i oppdrag å vurdere antallet lyspunkt i tak. Kunne for eksempel antall taklamper i korridorer og utenfor heisene reduseres med ca. 50%.

Elektrofirmaet undersøkte med leverandøren som hadde levert lampene til prøvekorridoren om de fantes i 2700Kelvin, og fikk opplyst at det ville være mulig å lage lamper med 2700Kelvin som en spesialbestilling, og med et prispåslag på 40%. Alle lampene måtte produseres og leveres samtidig.

Akershus Elektroservice fant en norsk produsent som kunne lage taklamper som tilfredsstiller våre behov, og som kunne levere lamper i puljer. Dessverre viste det seg at firmaet ble slått konkurs og elektrofirmaet må derfor lete videre.

Styret foretok en ny opptelling av taklamper i korridorer og utenfor heisene. Med tanke på færre taklamper hadde elektrofirmaet og styret en felles befaring for å gjennomgå planen. Ca. 100 tak-lamper kan reduseres.

Det ble satt opp to prøvelamper i PP30, 1. etasje. Videre ble to av fem lyspunkter i taket koblet ut slik at man kan se effekten av færre taklamper. Beboerne ble invitert til å se begge prøvekorridorene og komme med innspill. Dessverre var responsen dårlig

**Internkontroll 2024**
Hver høst gjennomføres internkontroll. Den er todelt. Beboerne må foreta en egenkontroll i leilighetene. Per 31.12.2024 var det mottatt kontrollskjema fra 134 leiligheter. Det tilsvarer en svarprosent på 93%.

Etter nyttår er det mottatt noen flere kontrollskjemaer slik at resultatet for 2024 ble 142 skjemaer og en svarprosent på 99%. I oppgang 30 og 36 leverte samtlige beboere kontrollskjemaet.

Styret gjennomfører internkontroll av fellesarealene og konstaterte at enkelte beboere oppbevarer sykkel i korridoren, at enkelte beboere settere eiendeler utenfor bodene og i elektrorommene.

**Budsjett 2025**
I september/oktober hvert år må styret ta fatt på kommende års budsjett og i den forbindelse fikk styret en ny utfordring. For første gang skulle boligselskapene selv registrere budsjettallene på Styre-rommet. OBOS opprettet en mal/et skjema som styret kunne endre og skjemaet ble oppdatert med styrets forslag. For følgende kostnader var det lagt opp til høyere endring enn styret så for seg:

Forretningsførsel +4,8%
Forsikring + 18,2%
Renovasjonsavgift +9,6%

Disse økningene resulterte i en økning av felleskostnadene på ca. 8% i stedet for ca. 5% som var ambisjonen. Budsjettet for 2025 har følgende hovedtall:

Felleskostnader, inkludert innkreving til vedlikeholdsfond: kr. 9.183,500
Herav innkreving til vedlikeholdsfond: kr. 494.000

Driftskostnader: kr. 8.688.000

Finansinntekter/-kostnader: 150.000

**Planlagt vedlikeholdsarbeid i 2025/kommende år**

**Generelle 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.

**Heiser oppgang 32**
Arbeidet med den første heisen startet medio januar 2025. OTIS opplyste i en epost i uke 10 at arbeidet vil bli forsinket pga. at fabrikken har levert feil type heisdør. Nye dører forventes levert 11.04.2025, OTIS regner med at den første heisen er ferdig i uke 19.

Arbeidet med den andre heisen starter i uke 20 og er beregnet ferdig ved måneds-skiftet juni/juli.

Arbeidet har en kostnadsramme på 3,3 millioner kroner som er fordelt i henhold til eierbrøkene og fakturert eierne av boligseksjoner.

**Heisene i oppgang 30, 34 og 36**
Disse heisene har ifølge OTIS en annen konstruksjon. Heisene begynner å bli slitt, og OTIS mente det ikke er ikke like prekært som heisene i oppgang 32.

Styret hadde innkalt til møte med OTIS 29.01.2025 for å drøfte beredskap og tiltak for å unngå heis-stans i flere uker. OTIS kom med opplysninger som ikke var gode:

Fabrikken i Frankrike vil fase ut disse de sentrale delene for heisstyring. Det betyr i praksis at heisene fases ut slik at de enten må bygges om eller byttes. Fabrikken vil produsere reservedeler kun når det er helt nødvendig og OTIS opplyste at de ikke ville ha anledning til å ha sentrale reservedeler på lager i Norge.

OTIS overleverte et tilbud på ombygging av heisen i oppgang 30, 34 og 36. Med utgangspunkt i priser som gjelder i 2025, er kostnaden per heis kr. 1.020.833 inkl. mva.. Hvis arbeidet tas over 3 år (2026, 2027 og 2028), kan kostnaden trolig tas via det ordinære budsjettet og med en økning av månedlige felleskostnader. Det vil betyr ca. kr. 7,44 per m² per måned. (Eksempelvis 50m²: kr. 372, 75m²: kr. 558, 100m²: kr. 744. 130m²: kr. 967, 200m²: kr. 1.488).

**Heisen vil ikke kunne brukes mens arbeidet på går. Det ble antydet at arbeidet ville ta 6-8 uker. Det vil gi noen utfordringer, og kanskje også tilleggskostnader, fordi disse tre oppgangene kun har en heis.**

**Terrasser fra sykehustiden og terrasser etablert i forbindelse med ombyggingen (2000/2003)**
Eiere av terrasser, både terrasser som er tidligere takflater og terrasser som ble etablert i forbindelse med ombyggingen, har meldt fra til styret om løse fliser, overflater som flasser, saltgjennomslag, osv.

Styret har drøftet saken flere ganger og besluttet å foreta kartlegging våren 2025. Først når kartleggingen er gjennomført, har styret et utgangspunkt for å arbeide videre med saken.

Et punkt som må kartlegges er hvordan terrassene ble levert fra utbygger, og hva den enkelte seksjonseier har gjort i løpet av de 20 årene som er gått.

**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 for eksempel 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 om lag 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.

**Annen informasjon om Sameiet Thonbygget**

**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 skade-omfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendoms-forvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig hånd verker 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, jamfør vedtektene.

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

Thonbygget var i 2024 fullverdiforsikret for kr. 1 472 714 301 og vi betalte kr. 1 242 790 i forsikringspremie.

I 2025 er Thonbygget fullverdiforsikret for kr. 1 603 781 027 og vi skal betale kr. 1 448 372 i forsikringspremie.

**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, telefon nummer 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 vakt mester 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.

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.)

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

**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 mobil-nummer) 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.

**Nøkkelbrikker**
Bestilling av nye nøkkelbrikker kan gjøres ved å sende epost til styret@thonbygget.no.
Styret har et skjema for vanlige brukere, og et eget skjema for nøkkelbrikker til eksterne (vaktselskap, rengjørere, hjemmebaserte tjenester, osv..

Ved bytte av leieboere eller ved eierskifte kan utstedte nøkkelbrikker omregistreres. Styret har et eget skjema for omregistrering.

Ved tap av nøkkelbrikke må styret kontaktes så raskt som mulig per epost (styret@thonbygget.no).

**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**
Dersom man har en nøkkel som kan benyttes, kan nøklene til postkassene kan kopieres fritt.



Dersom alle nøklene er tapt/mistet må låsen byttes. Nøkler til postkassen kan ikke bestilles separat.

For å få byttet lås i postkassen må man kontakte firmaet som har levert postkasse-anlegget:

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.

Pilestredet Park Økodrift satte i drift automatiske bommer i 2022.

Rundt Thonbygget er det to ulike løsninger:

· En automatisk bom
(utenfor PP30/31)

· To mekaniske bommer som åpnes med en spesiell nøkkel
(i hver ende av gangveien langs Sentralparket, ved rundkjøringen utenfor PP34 og ved oppkjøringen til PP36)

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.

De automatiske bommene har en betalingsløsning for både vipps og kortbetaling. Det er satt 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 auto-matiske 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 ikke generell kode til de automatiske bommene.

Styret har nøkkel til å låse opp de automatiske bommene manuelt. Ved utlån av nøkkel må man kontakte styret i Thonbygget i god tid (1-2 døgn). Bommen må låses opp og låses igjen ved hver passering. (Det er ikke mulig å ta ut nøkkelen uten å låse/lukke bommen. Nøkkelen må IKKE etterlates i låsen.)

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 (1-2 døgn før bruk), er gyldig frem til kl. 18.00 samme dag.

**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. For å unngå søl og genererende lukt må avfallsposene lukkes godt.

Papir legges som tidligere i egen beholder.

Røde (tidligere blå) avfallsposer beregnet på plastavfall og grønne avfallsposer beregnet på organisk avfall (matavfall) kan hentes gratis hos enkelte matvare-forretninger i nærområde.

Til restavfallet benyttes en ordinær bærepose i plast. Bæreposen vrenges før den brukes.

Også i 2024 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 Stensberggata 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 seksjons-eiers 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 lekeplass-utstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeids-takernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Kabel-TV/Bredbånd**
Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndtjenester. Fra og med 01.12.2023 omfatter sameiets avtale kun bredbånd (1000 Mbps). Basishastigheten har en poengverdi.

Den enkelte kan selv redusere/øke bredbåndhastigheten og supplere med tv-kanaler. 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.

**Vibbo.no/1282**
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.

Vibbo fungerer veldig bra for meldinger/informasjon styret sender til seksjonseiere og leie-beboere. For at leieboerne skal kunne motta informasjon/meldinger, må seksjonseieren registrere vedkommende under «Min bolig» på vibbo.no.

Meldinger som sendes til styret via vibbo, går ofte i SPAM-boksen. Når en vibbo-melding besvares, viser det seg at opprinnelig tekst og svaret legges seg over hverandre, slik at begge blir uleselig. En vanlig epost til styret@thonbygget.no fungerer bedre. En epost til styrets fellesadresse vil dessuten blir videresendt til samtlige medlemmer av styret i løpet av noen sekunder.

**Sameiet Thonbygget**
**Pr avdeling 31.12.2024**

| | BO1282 | NÆ1282 | Sum |
|---|---|---|---|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 6 527 088 | 1 973 796 | 8 500 884 |
| Andre inntekter | 7 566 088 | 6 007 169 | 13 573 257 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **14 093 176** | **7 980 965** | **22 074 141** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | |
| Personalkostnader | -39 786 | -1 104 | -40 890 |
| Styrehonorar | -214 060 | -5 940 | -220 000 |
| Revisjonshonorar | -11 311 | -314 | -11 625 |
| Andre honorarer | -68 110 | -1 890 | -70 000 |
| Forretningsførerhonorar | -216 870 | -6 025 | -222 895 |
| Konsulenthonorar | -45 053 | -34 553 | -79 606 |
| Drift og vedlikehold | -9 712 361 | -6 257 395 | -15 969 755 |
| Forsikringer | -615 927 | -626 863 | -1 242 790 |
| Kommunale avgifter | -378 901 | | -378 901 |
| Andre anlegg | -40 906 | -41 650 | -82 556 |
| Kostnader sameie | -194 950 | -696 045 | -890 995 |
| Energi/fyring | -437 558 | | -437 558 |
| Kabel-/TV-anlegg | -597 576 | | -597 576 |
| Andre driftskostnader | -1 039 302 | -3 958 | -1 043 260 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | **-13 612 670** | **-7 675 737** | **-21 288 406** |
| **DRIFTSRESULTAT** | **480 506** | **305 229** | **785 735** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | |
| Finansinntekter | 210 206 | 108 747 | 318 953 |
| Finanskostnader | -1 310 | | -1 310 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | **208 896** | **108 747** | **317 644** |
| Overført vedlikeholdsfond | -650 766 | | -650 766 |
| **ÅRSRESULTAT** | **38 637** | **413 976** | **452 613** |
| Overføringer: | | | |
| Til opptjent egenkapital | | | |
| Overføring til/fra annen egenkapital | 38 637 | 413 976 | 452 613 |
| Sum overføringer og disponeringer | 38 637 | 413 976 | 452 613 |



**Større vedlikehold og rehabilitering**

| | | |
|---|---|---|
| 2023/2024 | Vedlikehold integrerte (støpte) 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. |
| 2023/2025 | Vannmålere | Alle målere for varmtvann ble byttet i samtlige leiligheter. Kaldtvannmåler ble montert i 138 av 144 leiligheter. De resterende 6 leilighetene fikk kaldtvannsmålere i 2024/2025 |
| 2019 - 2020 | Oppussing oppganger, korridorer, | Alle boligkorridorene, trappehus og korridorene i kjelleretasje ble malt |
| 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 integrerte (støpte) balkonger | Vedlikehold integrerte (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 (Baldakinen ble ødelagt i forbindelse med bygging av skywalk fra Pilestredet 32 til PP36 og ble ikke erstattet.) |
| 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. |



Til årsmøtet i Sameiet Thonbygget

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thonbygget som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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, 3. april 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 8 500 884 | 8 113 440 | 8 492 000 | 9 183 500 |
| Andre inntekter | 3 | 13 573 257 | 1 639 900 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **22 074 141** | **9 753 340** | **8 492 000** | **9 183 500** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -40 890 | -31 020 | -31 020 | -39 500 |
| Styrehonorar | 5 | -220 000 | -220 000 | -220 000 | -250 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 625 | -11 625 | -12 000 | -12 000 |
| Andre honorarer | | -70 000 | 0 | 0 | -30 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -222 895 | -211 675 | -225 000 | -236 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -79 606 | -285 431 | -110 000 | -50 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -15 969 755 | -3 798 950 | -2 425 000 | -2 515 000 |
| Forsikringer | | -1 242 790 | -1 125 527 | -1 225 000 | -1 470 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -378 901 | -418 590 | -553 000 | -586 000 |
| Andre anlegg | 10 | -82 556 | -82 556 | -85 000 | -85 000 |
| Kostnader sameie | 17 | -890 995 | -799 884 | -964 000 | -1 000 000 |
| Energi/fyring | 11 | -437 558 | -594 028 | -635 000 | -635 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -597 576 | -570 191 | -600 000 | -624 000 |
| Andre driftskostnader | 12 | -1 043 260 | -880 620 | -945 000 | -1 155 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-21 288 407** | **-9 030 097** | **-8 030 020** | **-8 688 000** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **785 735** | **723 243** | **461 980** | **495 500** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 318 953 | 218 203 | 10 000 | 151 000 |
| Finanskostnader | 14 | -1 310 | -402 | 0 | -1 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **317 644** | **217 801** | **10 000** | **150 000** |
| Overført vedlikeholdsfond | | -650 766 | 0 | 0 | 0 |
| **ÅRSRESULTAT** | | **452 613** | **941 044** | **471 980** | **645 500** |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | | | | |
| Til Næringsfond | | 413 976 | 750 109 | | |
| Til Boligfond | | 38 637 | 190 935 | | |



Transaction 09222115557542539851 Signed TEGEB, EG, MG, LH, ER, PS, KFV

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

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 17 | 669 271 | 616 869 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **669 271** | **616 869** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 36 665 | 367 494 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 301 536 | 285 096 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 55 762 | 354 932 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 920 318 | 1 583 453 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 033 654 | 534 149 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 0 | 907 |
| Sparekonto OBOS-banken III | | 2 147 907 | 2 497 141 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **4 495 842** | **5 623 172** |
| **SUM EIENDELER** | | **5 165 113** | **6 240 042** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 2 626 071 | 2 173 459 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **2 626 071** | **2 173 459** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Annen langsiktig gjeld | 16 | 2 147 907 | 2 497 141 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **2 147 907** | **2 497 141** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 137 198 | 146 159 |
| Leverandørgjeld | | 253 937 | 1 292 804 |
| Energiavregning | | 0 | 83 955 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 46 523 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **391 135** | **1 569 442** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **5 165 113** | **6 240 042** |
| Pantstillelse | | 0 | |
| Garantiansvar | 17 | 961 315 | 100 093 |

Oslo, 26.03.2025
Styret i Sameiet Thonbygget

| | | |
|---|---|---|
| Terje Erik Gustav E Berge | Pål Semb-Johansson | Lars Hovdenak |
| Markus Gjessing | Kristian Vogt | Ellen Gjerde |
| Espen Rognlien | | |


Transaction 09222115557542539851 Signed TEGEB, EG, MG, LH, ER, PS, KFV

**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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Kabel/ventilasjonsanlegg bolig | 2 130 624 |
| Heis, kommunale avgifter, renhold, bolig | 1 933 596 |
| Vedlikehold/forsikring, bolig | 1 219 800 |
| Vedlikehold/forsikring, næring | 1 205 208 |
| Fellesanlegg Pilestredet Park næring | 753 084 |
| Driftskostnader bolig | 577 152 |
| Vedlikeholdsfond | 448 464 |
| Fellesanlegg Pilestredet Park bolig | 217 452 |
| Administrasjonskostnader næring | 15 504 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **8 500 884** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Overført fra vedlikeholdsfond | 1 000 000 |
| Kapitalinnkalling balkonger | 12 554 348 |
| Opprydding kundereskontro | 126 |
| Skadeoppgjør | 18 775 |
| Andre inntekter | 8 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **13 573 257** |


Transaction 09222115557542539851 Signed TEGEB, EG, MG, LH, ER, PS, KFV

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -40 890 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-40 890** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 220 000.
I tillegg ble det bevilget ett ekstraordinært honoar på kr 70 000.
Styret har også fått dekket styremiddag for kr 5 200, 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 | -67 859 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 045 |
| Multiconsult Norge AS | -8 702 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-79 606** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Multiconsult Norge AS | -686 787 |
| Diverse andre arbeider | -81 906 |
| Oslo Murmesterbedrift AS, balkongrehabilitering | -11 028 422 |
| Bo Wiik Bygg AS, utbedring sluk terrasse | -499 121 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-12 296 236** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -438 701 |
| Drift/vedlikehold VVS | -621 517 |
| Drift/vedlikehold elektro | -272 093 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -22 983 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -76 684 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -1 986 026 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -78 302 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -157 213 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-15 969 755** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -34 290 |
| Renovasjonsavgift | -344 611 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-378 901** |


Transaction 09222115557542539851 Signed TEGEB, EG, MG, LH, ER, PS, KFV

**NOTE: 10**
**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

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

**NOTE: 11**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -441 456 |
| Andre fyringskostnader (avvik energikostnader Brunata) | 3 898 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-437 558** |

**NOTE: 12**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -8 385 |
| Vaktmestertjenester | -602 256 |
| Renhold ved firmaer | -367 307 |
| Andre fremmede tjenester | -15 964 |
| Kontor- og datarekvisita | -2 666 |
| Trykksaker | -5 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -5 200 |
| Andre kontorkostnader | -2 088 |
| Telefon/bredbånd | -32 700 |
| Porto | -50 |
| Bank- og kortgebyr | -5 181 |
| Øreavrunding | 0 |
| Velferdskostnader | -1 458 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 043 260** |

**NOTE: 13**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 38 038 |
| Renter bank | 130 634 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 145 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 122 974 |
| Andre renteinntekter | 26 163 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **318 953** |

**NOTE: 14**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -1 310 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 310** |

**NOTE: 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Vannavgift 2023 og 2024, viderefaktureres i 2025 | 55 762 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **55 762** |

**NOTE: 16**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Vedlikeholdsfond | **-2 147 907** |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-2 147 907** |


Transaction 09222115557542539851 Signed TEGEB, EG, MG, LH, ER, PS, KFV

**NOTE: 17**
**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 den samlede gjelden i PPØ og utgjør kr 961 315.

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.


Transaction 09222115557542539851 Signed TEGEB, EG, MG, LH, ER, PS, KFV

Sameiet Thonbygget

## Valg og sammensetning av Styret og Valgkomiteen i 2025

## VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

**A. Som Styreleder foreslås:**

Navn: Terje Eriksson Berge Adresse: Pilestredet Park 30

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Lars Hovdenak Adresse: Pilestredet Park 32

Navn: Kristian Vogt Adresse: Pilestredet Park 32

Navn: Markus Gjessing Adresse: Thongård AS

Navn: Pål Semb-Johansson Adresse: Pilestredet Park 36

**C. Som styremedlemmer på valg foreslås:**

Navn: Ellen Gjerde Adresse: Pilestredet Park 36

Navn: Espen Rognlien Adresse: Thongård AS

**D. Som valgkomité i 1 år foreslås:**

Navn: Robin Solum Adresse: Pilestredet park 34

Navn: Guro Fuglerud-Astrup Adresse: Baneveien 118, Lier.

Navn: Siri Hagen Ulltveit-Moe Adresse: Pilestredet Park 34

Navn: Bjørn Knudsen Adresse: Pilestredet park 34

Dato: 3/4/25
I valgkomiteen for **Sameiet Thonbygget**

Robin Solum

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
**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.

## 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.

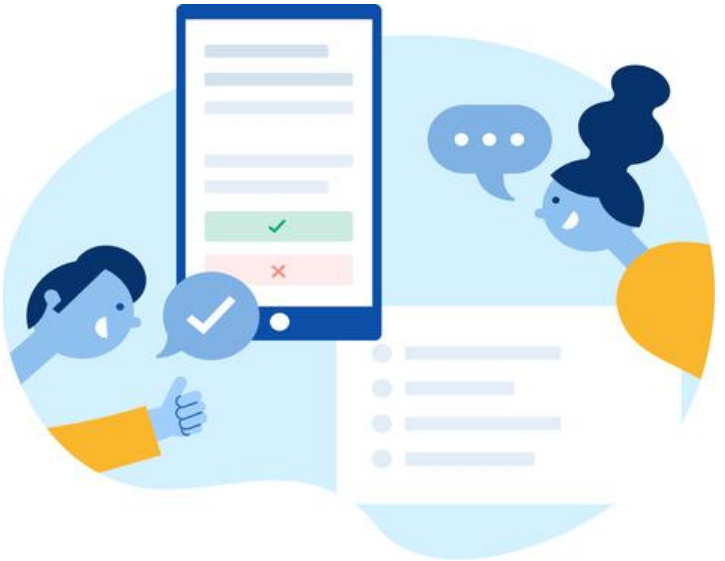
Gjessing velges inn som styremedlem for perioden fra nå og frem til ordinært Årsmøte i 2024.

**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



# 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.

# 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.

# 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/

# 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 vegg-konstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

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

6-2 Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av teknisk anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstareal som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesareal tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsdelen.
- Kostnader til renhold, oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Juridisk bistand og konsulentbistand som kun gjelder næringsseksjonene.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6-3 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av teknisk anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstareal som bare betjener boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Juridisk bistand og konsulentbistand som kun gjelder boligseksjonene

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6-4 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligsameierne:
- Kabel TV.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene i boligdelen.
- Renhold i fellesarealene i boligdelen
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg i boligdelen (kjøkkenavtrekk, røyksettingsvifter i trappehusene).
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.



Kostnadene fordeles med like beløp pr. boligseksjon.

6-5 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle sameierne
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.

Kostnadene fordeles med like beløp mellom samtlige seksjoner.

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

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

6-8 Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjonene etter sameiebrøk. Dette gjelder blant annet:
- Forsikring
- Ytre vedlikehold
- Brannsikring
- Juridisk bistand og konsulentbistand som gjelder sameiet
- Kostnader i forbindelse med PPØ som fordeles iht. PPØ's arealbrøker
- Kostnader i forbindelse med Årsmøter. (ref. lokalleie)
- Brannsikring
- Finansinntekter / -kostnader

Mellom seksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

**6-9 Betaling av felleskostnader**
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

**6-10 Vedlikeholdsfond**
(1) Vedlikeholdsfondet som ble opprettet 01.07.2014 skal være boligdelens eiendom og øremerkes for bruk til større vedlikeholdskostnader som faller inn under punkt 6.1 eller er utlignet på boligdelen etter punkt 6.8. Styret fremmer forslag mens Årsmøtet vedtar kriteriene for oppbyggingen av fondet, hvor lenge oppbyggingen av fondet løper og disponering av fondets midler.

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

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

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

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

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

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

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

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

**8. Styret og dets vedtak**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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



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

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

**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

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

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

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

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

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

**11 Diverse opplysninger**

**11-1 Definisjoner**
I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER



# Følgebrev til leveranse

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 200401 |
| Leveransetype: | Plantegninger ( Leilighet 9. Etg ) |
| Dokumentene er kontrollert: | 21.05.2025 |
| Kontrollert av: | CA |
| Adresse: | PILESTREDET PARK 32 |
| Postadresse: | 0176 OSLO |
| Matrikkel: | 0301-208/923 |

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200401

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

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

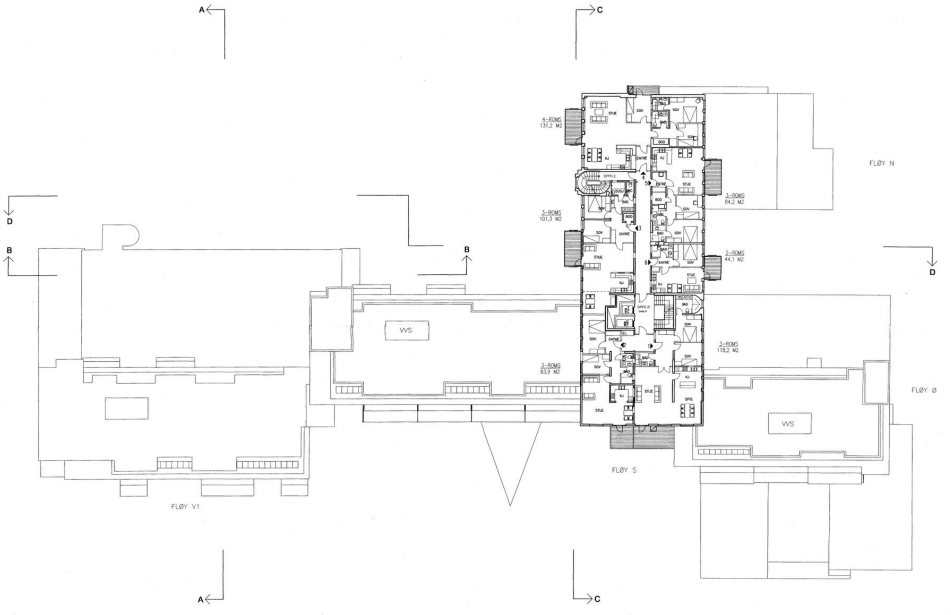
Kopi til: Styret Thonbygget, v/Per Berg, Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Beboere Sameiet Thonbygget, v/Ruth Andresen, Pilestredet Park 34, 0176 OSLO
Olav Thon Gruppen, Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO

**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




35

HENVISNINGER:

NB UTVENDIG TILLEGGSISOLASJON ER IKKE VIST

NYE VEGGER

EKSISTERENDE VEGGER

EL. SKAP

SANIT

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

TEGN.NR. A109 REV. 03

TITTEL PLAN 9. ETG.

TEGNINGSGRUNNLAG: –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

| | | |
|---|---|---|
| 03 | TILLEGGSMELDING | 09.11.00 |
| 02 | TILBUDSTEGNING | 21.09.00 |
| 01 | ENDRET FLØY N, ØV. AUSTERINGER | – |
| 00 | ENDRE REVELINGER | 20.06.00 |
| 01 | PLANER AVSTEMT | 15.05.00 |
| 1 | Hovedplaner sjekket | Dato |

P-HUS, N, S, V2, V1, Ø

ARKITEKTKONTORET WILLEMOES AS

THONGÅRD AS

PILESTREDET PARK

OMBYGGING AV KIRURGIBLOKKEN

ETTER OMBYGGING

PLAN 9. ETG.

| | | |
|---|---|---|
| Rev. av | AMC | Dirigr. |
| Tegn. | KG/EE | Målestokk 1:200 |
| Dato | 05.12.97 | |
| Oppdr.nr. | 2113 | Tegn.nr. A109 |
| Rev. | 03 | |

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER



# Følgebrev til leveranse

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 200401 |
| Leveransetype: | Ferdigattest |
| Dokumentene er kontrollert: | 21.05.2025 |
| Kontrollert av: | CA |
| Adresse: | PILESTREDET PARK 32 |
| Postadresse: | 0176 OSLO |
| Matrikkel: | 0301-208/923 |

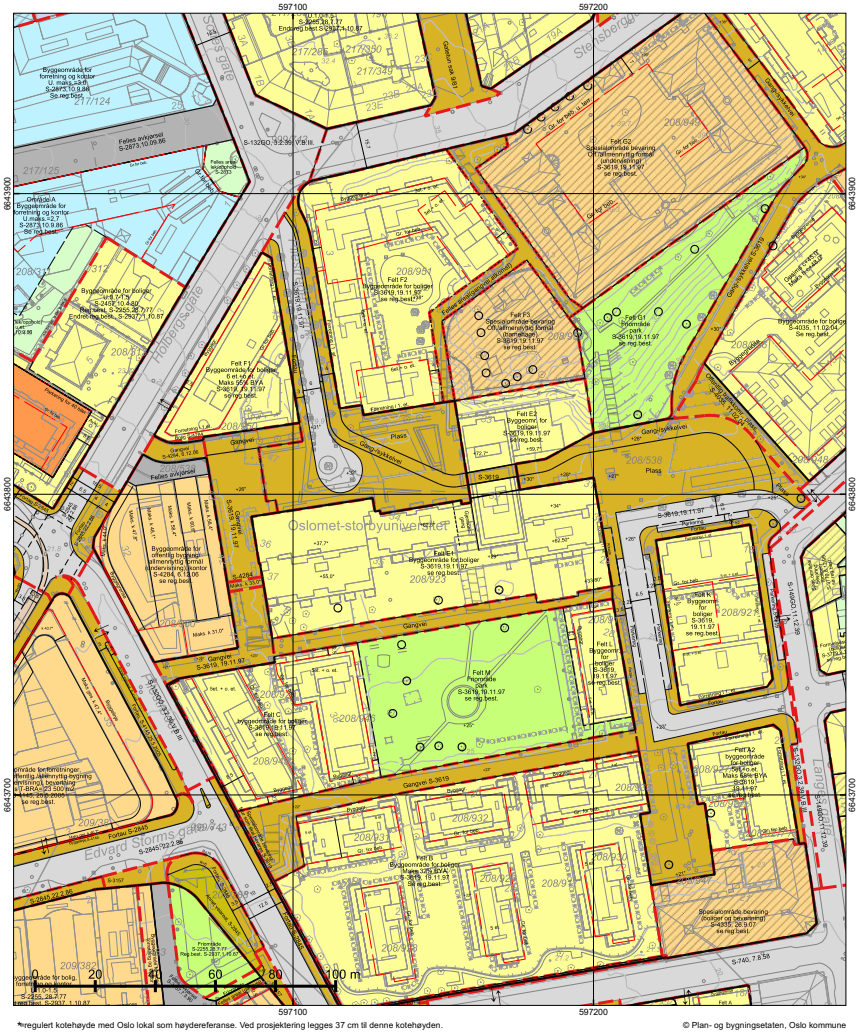
**Viktig Informasjon**

Byggemeldt på Pilestredet 32 i likhet med store deler av Pilestredet park før byggene fikk egne adresser.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200401

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 143106/ 86512286
Deres ref.: 40865/ HEDDA@MSNOP
Adresse: PILESTREDET PARK 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/923

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

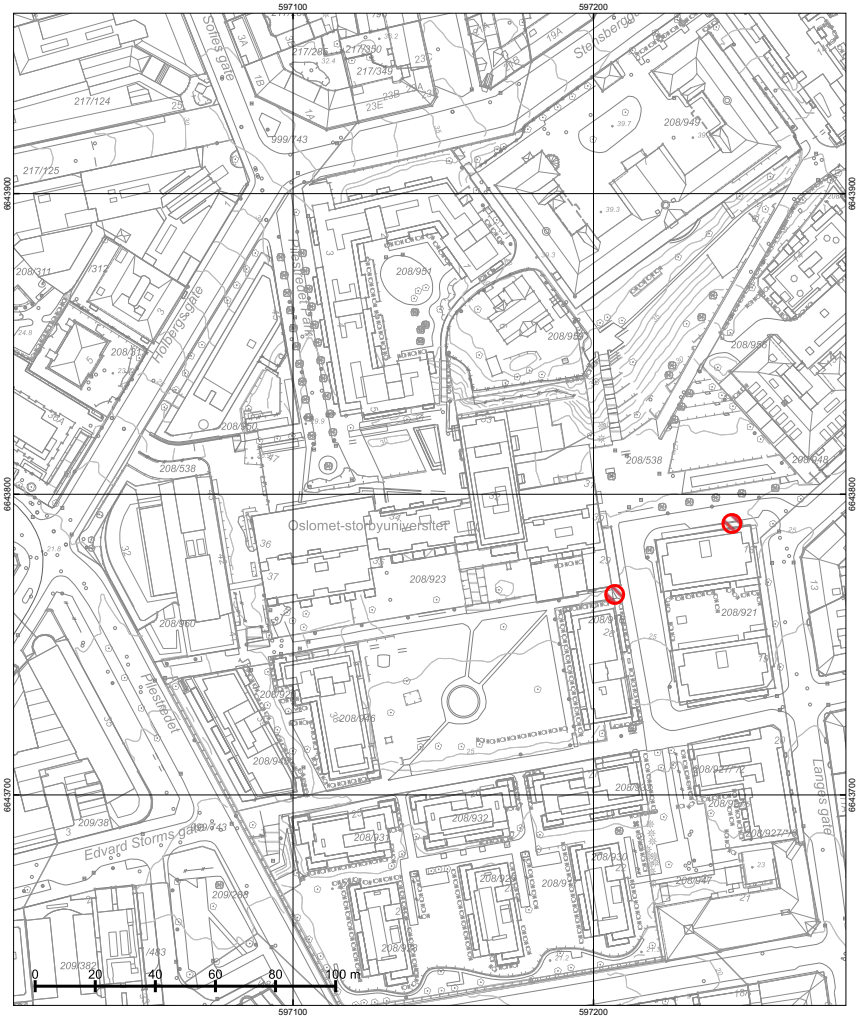
- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

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

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

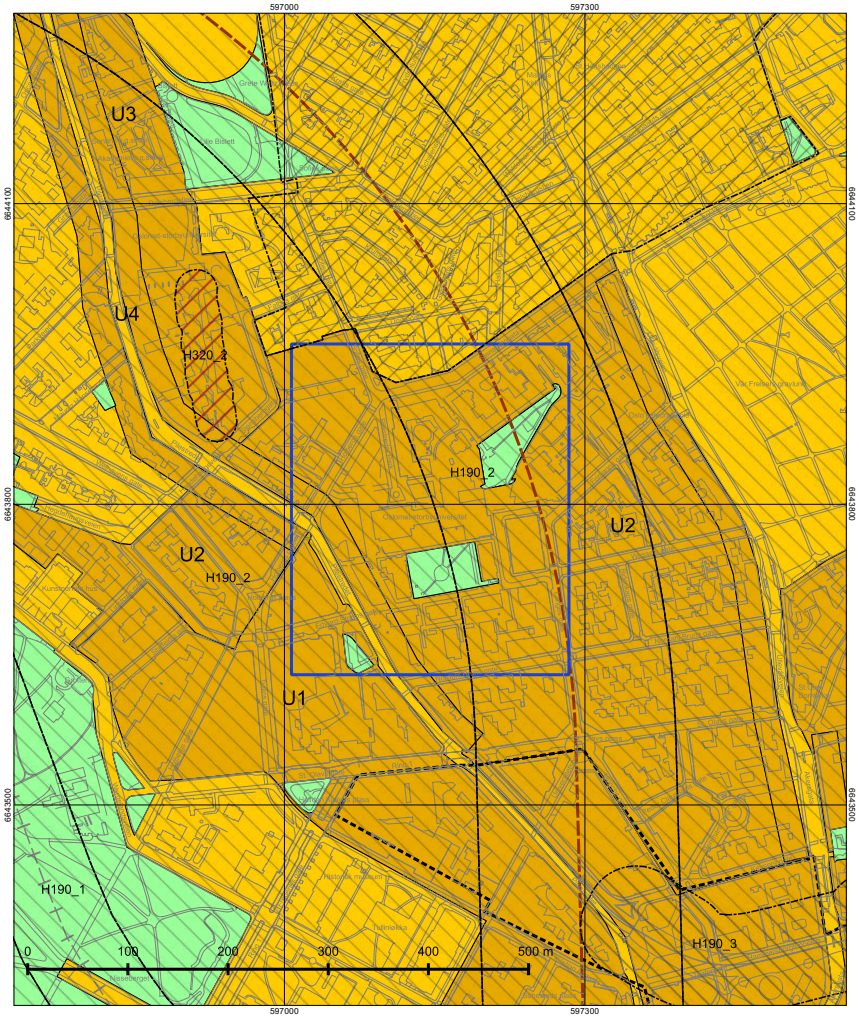
Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**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.**

PlottID/Best.nr: 143106/ 86512286
Deres ref.: 40865/ HEDDA@MSNOP
Adresse: PILESTREDET PARK 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/923

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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143106/86512286
Deres ref.: 40865/ HEDDA@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



Oslo

# S-3619

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

**Vedtaksdato:** 19.11.1997

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 199505524

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** 496195

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Stensberggata.

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

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

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

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

§ 9. Utnyttelse, byggevolumer

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

§ 10. Støy, luftkvalitet

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

§ 11. Parkering

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

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

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

§ 12. Fellesbestemmelser

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

**Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen**

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.

**48022111**

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: **16 700,-**

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.

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

**Storebrand**

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

**HELP**

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 5-0217/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Pilestredet Park 32 0176 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 208, bnr 923, snr 63 (ideell andel 1/1) 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