NORDVIK

Thereses gate 35B

1 soverom | 32 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Thereses gate 35B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
39	Vedlegg
211	Kontaktinfo
214	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
217	Forbrukerinformasjon om budgivning
218	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.10.2026

Nøkkelinformasjon



Velholdt og superkoselig 2-roms leilighet med herlig parkutsikt|
Smart planløsning |Heis| V.v og fyring| Oppusset i 2015

Prisantydning	**4 650 000,-**
Omkostninger	**21 375,-**
Totalpris	**4 687 154,-**
Fellesgjeld	**15 779,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 820,-**
BRA-i	**32 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1923**
Eierform	**Aksje**

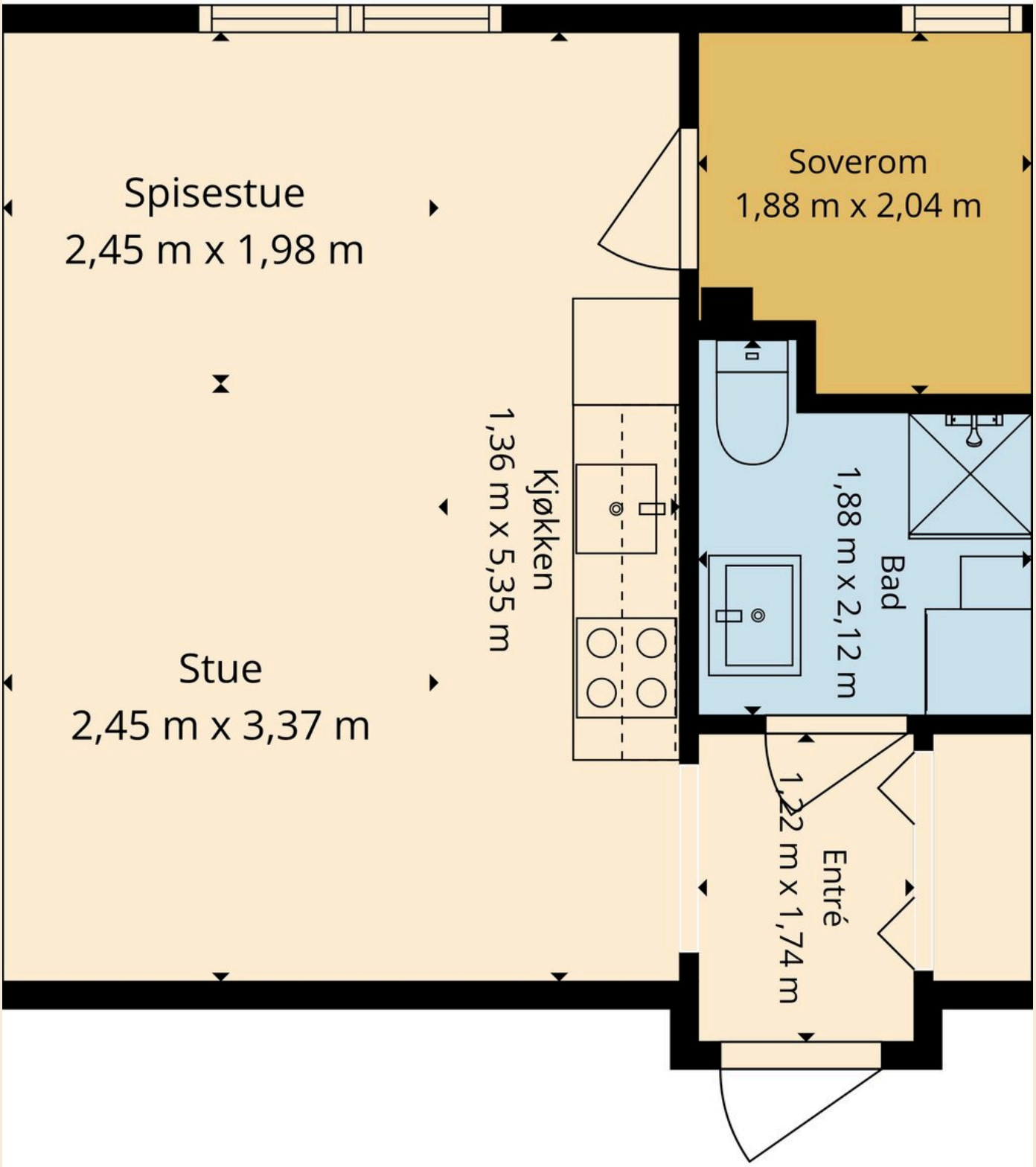
Kort fortalt

Caroline Ephraim v/Nordvik har gleden av å presentere en lys og sjarmerende leilighet i 4. etasje! Her får du god takhøyde, store vindusflater og en lun atmosfære. Boligen har en smart planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom og et lekkert bad. En perfekt førstegangsbolig med idylliske Stensparken som nærmeste nabo og byens pulserende liv rett utenfor døren!

Verdt å merke seg:
Superkoselig 2-roms leilighet
Utsikt mot Stensparken
God takhøyde og store vinduer
Smart og arealeffektiv planløsning
Bad totalrenovert i 2015
Kjøkken fra 2015
Elektrisk anlegg oppgradert i 2015
Oppvarming, varmtvann, strøm og internett inkl.
Disponerer loftsbod og kjellerbod
Innflytningsklar
Fire fellesbalkonger i etasjen
Attraktiv og sentral beliggenhet
Kort avstand til alt

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm



en Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar Fo






















































5








Theresegate 35 b

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0138/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Silje Arnesen Ødefjeld

Kjøpesum og omkostninger
4 650 000,- (Prisantydning)
15 779,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 665 779,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 725,- (Gebyr forkjøpsrett)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
21 375,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
30 875,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 687 154,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 696 654,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1923

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 33 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Kjøkken/stue, bad, entré og soverom.
Total BRA: 32 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Gulvareal målt til 6 kvm i loftsbod.

Solforhold
Selger opplyser følgende om solforhold:
14- 21- inne i leiligheten på sommeren
14-15:30 -inne i leiligheten på vinteren

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Kjøkken/stue, bad, entré og soverom.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på 1 kvm og en loftsbod med et gulvareal på 6 kvm.

Standard
ENTRÉ
Lys og innbydende entré med garderobeskap med speilfronter. Her er det god plass til oppbevaring av ytterklær, sko og annet utstyr.

STUE
Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord.

Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og byr på en hyggelig utsikt mot et grønt og frodig uteområde.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 2015 med laminerte benkeplater og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Mellom over- og underskap er det montert skylleplate. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og nedfelt platetopp. Over kokeplassen er det montert ventilator.

SOVEROM
Rommet har plass til seng og en praktisk hylleløsning med oppheng for klær. Rommet er opprinnelig tegnet som kjøkken på godkjente byggetegninger.

BAD
Flislagt bad fra 2015 med vegger kledd med baderomsplater og flislagt gulv med gulvvarme. Innredningen består av servant med underskap, overskap, speil og stikkontakt. Videre har badet dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg, gulvstående kverntoalett og opplegg for vaskemaskin. Kverntoalett også kalt toalettpumpe eller toalett med kvern installere toalett, dusj og servant uten tradisjonell avløpsføring. Det er montert downlights i tak. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Parkering
Aksjelaget disponerer 11 parkeringsplasser etter venteliste. Fast parkeringsplass koster 1 141 kr per måned.

To plasser kan bookes etter førstemann til mølla-prinsippet for korte perioder på noen timer eller dager av gangen.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
-Bad pusset opp i 2015 av Metro Rør
-Kjøkken pusset opp i 2015 av Sollie Johansen samme fyr har tatt det elektriske på badet også.
-El anlegg fra 2016 fra samme person.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var ikke etablert bad i leiligheten da jeg overtok den i 2015. Dagens bad ble derfor
oppført fra grunnen av. Arbeid utført av fagfolk: Metro Rørleggerservice AS: Utførte hoveddelen av arbeidet, herunder etablering av
nytt røropplegg til bad og kjøkken, samt øvrige arbeider som krevde fagkompetanse. A. Ekkert Tak: Utførte legging av
våtromsmembran. Arbeid utført som egeninnsats: -Støping av gulv -Montering av våtromsplater -Lekting av tak Badet ble etablert i
2015, med en kombinasjon av fagmessig utført arbeid og egeninnsats som beskrevet ovenfor.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A. Ekkert Tak: Utførte legging av våtromsmembran. Det er brukt Protan våtromsmembran ihht. papirer jeg fikk fra selskapet.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble utført arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse
med oppussing av bad og kjøkken i 2015. Arbeidene ble utført av faglærte elektrikere. Jeg har forsøkt å komme i kontakt med
firmaet som utførte arbeidene, men selskapet er dessverre gått konkurs. Jeg har heller ikke lykkes med å finne dokumentasjon eller
samsvarserklæring for det utførte arbeidet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert elbilladere på selskapets parkeringsplasser. Arbeidet ble utført i regi av
aksjeselskapet. Jeg har ikke kjennskap til hvem som utførte installasjonen, men legger til grunn at arbeidet ble utført av fagfolk.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Metro Rørleggerservice AS: Utførte hoveddelen av arbeidet, herunder etablering av nytt
røropplegg til bad og kjøkken, samt øvrige arbeider som krevde fagkompetanse.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget godkjente etableringen av badet. Det er også flere andre leiligheter i
borettslaget hvor det er etablert bad i ettertid, en del av disse har søkt og fått det godkjent hos plan og bygg. Etter min forståelse var
tiltaket ikke søknadspliktig, ettersom det ble benyttet eksisterende rørplegg, og arbeidet ikke medførte inngrep i brannskillende
konstruksjoner. Jeg har imidlertid ikke fått dette bekreftet av bygningsmyndighetene og kan derfor ikke med sikkerhet si om tiltaket
ikke var søknadspliktig.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Radiatorørene ble nylig spylt i August 2026.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er utført radonmåling i regi av aksjeselskapet.

Feil og mangler
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Styret har informert om et vedlikeholdsetterslep i selskapet og har utarbeidet en vedlikeholdsplan for å følge opp dette.
Det er innhentet tilbud på utbedring av fasade, enkelte vinduer med alvorlige tilstandsavvik, avløpsrør og heis. Arbeidene
planlegges gjennomført gradvis. Styret har opplyst at aksjonærene vil bli informert så snart det foreligger konkret informasjon om
eventuelle kostnadsendringer, behov for låneopptak eller økning i felleskostnader, og før aktuelle beslutninger fattes.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Jeg har ikke lagt merke til eller opplevd skjevheter i gulvene under min eiertid. I forbindelse med salget ble det imidlertid
avdekket skjevheter ved takstmannens undersøkelser. Ved stikkprøvemålinger ble det registrert høydeforskjeller på ca. 25–30 mm i
stue/kjøkken og ca. 10 mm i entré.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er innhentet tilbud på utbedring av fasade, enkelte vinduer med alvorlige tilstandsavvik, avløpsrør og
heis. Arbeidene planlegges gjennomført gradvis.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salget i 2026.

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? Se takstrapporten

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2011

En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull fra 2023.

Innvendige overflater:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, malt panelplater.

Tekniske installasjoner
Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er registrert skjevheter i gulvet.
Ved stikkprøvemåling i stue/kjøkken ble det registrert høydeforskjell på ca. 25–30 mm. I entré ble det registrert ca. 10 mm. Registrert skjevhet gir grunnlag for TG2 etter kriteriene i NS 3600. Årsaken til skjevheten er ikke dokumentert og kan ikke fastslås ved den visuelle undersøkelsen. Det ble ikke observert sprekker, deformasjoner eller andre synlige symptomer som indikerer pågående konstruktiv svikt.
Konsekvens/tiltak
Skjevheten kan gi bruksmessige og estetiske ulemper og kan påvirke senere legging av gulv og montering av innredning.
Det er ikke registrert forhold som tilsier strakstiltak. Ved planlagt utskifting av gulv eller annen større oppgradering bør årsaken og omfanget undersøkes nærmere. Oppretting av gulvet kan vurderes dersom jevnere gulvflate ønskes.

Innvendige dører
Enkelte innvendige dører tar i karm og/eller terskel ved åpning og lukking. Funksjonen er derfor noe redusert. Forholdet vurderes å skyldes mindre justeringsbehov og/eller bevegelser/toleranseavvik i dørblad og karm.
Konsekvens/tiltak
Forholdet medfører redusert brukskomfort og kan over tid gi økt slitasje på dørblad, karm og terskel.
Dørene bør justeres. Aktuelle tiltak kan være justering eller etterstramming av hengsler og mindre tilpasning av dørblad eller terskel.

4.etasje > Bad
Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt 0,5cm på ca 1,4 meter.
Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser. Dette indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag på de aktuelle områdene. Det ble ikke registrert løse fliser eller tegn til følgeskader på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak
Begrenset fall kan medføre langsommere avrenning og større vannbelastning på gulvets overflater. Risikoen er særlig knyttet til eventuell vannansamling dersom bruksvann ikke ledes effektivt til sluk.
Tiltak:
Fallforholdet bør vurderes sammen med gulvets faktiske avrenning. Ved eventuell fremtidig rehabilitering bør gulvet etableres med fall og høydeforskjeller i samsvar med gjeldende krav.
Forholdet har begrenset betydning på registreringstidspunktet, men bomfliser kan over tid utvikle seg til løse fliser, sprekkdannelser eller lokale skader i fuger og overflater.
Overvåkes ved normal bruk. Lokale utbedringer kan vurderes dersom flisene blir løse eller det oppstår sprekker.

4.etasje > Bad
Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Konsekvens/tiltak
Tilluft
Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.
Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

4.etasje > Kjøkken/stue
Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.
Konsekvens/tiltak
Muligheten for etablering av avtrekk til felles ventilasjonssystem eller friluft bør avklares med borettslaget.
Kullfilterventilator fjerner lukt og fettpartikler, men transporterer ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging.
Det anbefales å avklare med aksjelaget om etablering av avtrekk til friluft er mulig. Dersom dette ikke tillates, bør ventilatoren vedlikeholdes jevnlig og kullfilter skiftes etter produsentens anbefalinger.

Tekniske installasjoner
Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på stue/kjøkken. Det er kun lufting via vindu.
Konsekvens/tiltak
Begrenset kontinuerlig luftutskifting kan medføre redusert luftkvalitet og ved høy fuktproduksjon økt risiko for kondens/fuktrelaterte forhold.
Det bør vurderes å etablere egnet tilluftsløsning, eksempelvis vegg- eller vindusventiler, forutsatt at dette kan gjennomføres innenfor byggets ventilasjonsprinsipp og aksjelagets bestemmelser.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
4.etasje > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåing er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak
Undersøkelsen gir ikke samme sikkerhet for tilstanden bak bruksvannssonen som en måling utført i det mest fuktutsatte området. Skjult fukt eller skade i dette området kan derfor ikke utelukkes.
Dersom større sikkerhet om konstruksjonens tilstand ønskes, anbefales ytterligere undersøkelse med tilgang til konstruksjonen så nær bruksvannssonen som praktisk mulig.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Oppvaskmaskin medfølger boligen.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Gardiner, tv
-Vaskemaskin
For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
- Varmtvann er felles i regi av aksjelaget.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 2053 kWh. Strømkostnad forrige år: 3121 kr (inkl. nettleie)

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 820,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, renhold bad, oppvarming, elektrisitet og varmtvann, internett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forsikringer, styrehonorar, vask av felles arealer m.m.

Herav:
Renhold bad 260,00
Elektrisitet og varmtvann 172,00
Renhold felles 481,00
Toalettpapir og håndsåpe 127,00
Felleskostnader fra andelsleiligheter 2 276,08

Oppvarming 319,00
Internett 185,00

Boligselskapet har flere større vedlikeholdsbehov, blant annet knyttet til brannsikkerhet, fasade, vinduer, fyrrom, heis samt vann- og avløpsanlegg. For å gjennomføre nødvendige tiltak må det tas opp banklån, noe som vil medføre økte felleskostnader. Styret prioriterer tiltak som ivaretar sikkerhet, lovpålagte krav og skadeforebygging.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 052 474,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 209 896,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett via GlobalConnect.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Kvindernes Boligselskap AS ligger på Bislett i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune. Eiendommen består av 77 leiligheter og 5 næringslokaler, fordelt på ett bygningsvolum. Det er også bodanlegg på loft, 5.etasje og i kjeller. Hver etasje er utstyrt med flere felles toalett, dusjrom og bad (noen av leilighetene har egne bad).

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Styreleder: Aleksander Andersen
Aksjelagets nettside er: Theresesgate35.org
Renhold av fellesarealene gjøres av vaskebyrå.
Aksjelaget benytter Vibbo som informasjonskanal.
Det er avsatt plasser til sykler i sykkelstativ i bakgården.

Fasiliteter:
Mulighet for parkeringsleie i bakgård etter venteliste.
Selskapet har fellesvaskeri med vaskemaskiner og tørketrommel.
Gården har eget bibliotek i vestibylen. Alle beboere kan låne bøker.
Bygget har seks balkonger som vender ut mot Stensparken og Thereses gate, i 2, 3 og 4. etasje. I tillegg er det 7 luftebalkonger som vender inn mot bakgård. Alle balkongene kan benyttes av alle beboere, uansett etasjetilhørighet.
Selskapet disponerer et gjesterom som kan leies av aksjonærene for kr 250 per døgn. Rommet er innredet med to senger, garderobe og vask, og har tilhørende bad i korridoren. Den som leier gjesterommet, har ansvar for rommet i leieperioden. Ved utflytting skal rommet forlates ryddig og rengjort, og vinduene skal være lukket. For å reservere gjesterommet til overnattingsgjester, fører beboeren seg opp på oppsatt liste.

Eiendommens historie:
Kvindernes Boligselskap AS ble stiftet i 1923 av Norges første kvinnelige høyesterettsadvokat, Elise Sem. Formålet var å skaffe økonomisk uavhengige kvinner egen bolig. I dag kan begge kjønn kjøpe bolig i gården, men kun én person kan eie og bo i leiligheten.

Følgende informasjon er henter fra aksjelagets hjemmeside:
Pågående saker:
Felles status for alt pågående vedlikehold: Styret innhenter og følger opp tilbud fra entreprenører i forbindelse med pågående vedlikeholdsarbeid. Prosessen tar tid fordi entreprenørene trenger mye oppfølging, og styret ønsker et tilstrekkelig antall tilbud til å kunne gjøre gode sammenligninger og vurderinger. Flere av tilbudene forventes avklart i løpet av de kommende ukene og månedene. Dette gjelder vedlikeholdsarbeidene samlet, ikke bare enkelte

prosjekter

Det er avdekket et stort vedlikeholdsetterslep i bygården. Flere av tiltakene er lovpålagte eller nødvendige for å ivareta sikkerheten, driften og byggets verdi.

Det innhentes tilbud på utbedringer av fasade, vinduer med alvorlig tilstand, avløpsrør og heis. I tillegg følges fyrrommet og varmeanlegget opp gjennom vinteren, slik at en ny varmeveksler kan dimensjoneres riktig.
Dette er omfattende arbeider som samlet kan koste flere millioner kroner. De endelige kostnadene er foreløpig usikre. Styret vil vurdere det samlede kostnadsbildet når tilstrekkelig mange tilbud foreligger.

Per nå ser styret ikke behov for å øke felleskostnadene som følge av låneopptak knyttet til de nevnte vedlikeholdsarbeidene. Når tilbudsinnhentingen er ferdig, får de et bedre grunnlag for å vurdere om det er behov for ytterligere låneopptak, og om dette eventuelt kan påvirke felleskostnadene.
Det kan også bli avdekket uforutsette forhold under arbeidene som påvirker kostnader og behov for finansiering. Det er ikke avsatt noe eget vedlikeholdsfond, og boligselskapet har ikke oppsparte midler til slike store tiltak.
Alle aksjonærer vil bli informert så snart det foreligger konkret informasjon om eventuelle endringer i kostnader, lånebehov eller felleskostnader, og i forkant av aktuelle beslutninger. Vedtak som krever behandling på generalforsamlingen, vil bli lagt frem der.

Status:
Styret innhenter og vurderer tilbud og følger opp økonomi og finansiering sammen med OBOS og fagfolk. Konkrete kostnadsoverslag deles når de foreligger og er kvalitetssikret.

Vedlikehold, vedlikeholdsplan og fremtidige kostnader:
Boligselskapet har flere større vedlikeholdsbehov, blant annet knyttet til brannsikkerhet, fasade, vinduer, fyrrom, heis samt vann- og avløpsanlegg. For å gjennomføre nødvendige tiltak må det tas opp banklån, noe som vil medføre økte felleskostnader. Styret prioriterer tiltak som ivaretar sikkerhet, lovpålagte krav og skadeforebygging.

OBOS Prosjekt AS har utarbeidet en vedlikeholdsplan som gir oversikt over byggets tekniske tilstand, fremtidige vedlikeholdsbehov og estimerte kostnader. Planen understreker behovet for langsiktig vedlikehold, prioritering og finansiering, og anbefaler at tiltak med betydning for liv, helse og kritisk drift gjennomføres først.

Boligselskapet har de siste årene hatt høyere vedlikeholdskostnader enn forutsatt, blant annet til balkonger, maling av fellesarealer, fyrrom og heis. Samtidig har felleskostnadene vært uendret over lengre tid, noe som gjør at låneopptak og økte felleskostnader må påregnes. Selskapet får utbetalt et lån fra Nordea på kr 3 000 000 i august 2026, etterfulgt av ytterligere kr 1 000 000 i september 2026. Som en følge av dette økte felleskostnadene i første omgang med kr 624 per seksjon.

Styrets viktigste oppfølgingsområder fremover er:
- Ferdigstillelse av brannsikring og lukking av avvik
- Oppfølging av heis, VVS, radiatoranlegg og fyrrom
- Kartlegging og utbedring av vann-, avløps- og overvannsanlegg
- Vedlikehold av fasade, vinduer, tak og takrenner
- Videre oppfølging av skadedyr, HMS, dokumentasjon og økonomi

Vedlikeholdsplanen inneholder tiltak med en samlet estimert kostnad på ca. kr 26,4 millioner, hvor de største postene gjelder rehabilitering av avløpsanlegg (ca. kr 15,4 mill.), heis (ca. kr 3,0 mill.), fasade (ca. kr 3,4 mill.) og vinduer (ca. kr 3,2 mill.).

På generalforsamlingen i 2026 ble det vedtatt å gjennomføre de høyest prioriterte tiltakene med finansiering gjennom banklån. Styret fikk samtidig fullmakt til å gjennomføre nødvendige branntekniske tiltak innenfor en ramme på inntil kr 2,9 millioner, samt å utrede muligheten for frivillig ekstraordinær innbetaling fra aksjonærer for å redusere lånebehovet.

Generalforsamlingen vedtok også å gjennomføre en mulighetsstudie for loftskonvertering, som kan bidra til å redusere fremtidig lånebehov. Styret har opplyst at det må påregnes økte felleskostnader og/eller økt fellesgjeld som følge av planlagte vedlikeholdstiltak. Endelig kostnadsfordeling er foreløpig ikke avklart.

Vinduer: Generalforsamlingen ber styret arbeide for at nye vinduer, ved en eventuell fremtidig utskifting, skal være innadslående dersom dette godkjennes av Plan- og bygningsetaten (PBE) og er i tråd med antikvariske føringer.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Intern forkjøpsrett hvor aksjonærene har forkjøpsrett. Hvis flere aksjonærer ønsker å kjøpe, har den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Disse har en frist på 7 dager etter at boligen er solgt til å gjøre forkjøpsrett gjeldende iht. selskapets vedtekter §21. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom

styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko. For at godkjennelse kan gis, må søkeren skriftlig erklære seg inneforstått med boligselskapets vedtekter og husordensregler. Kjøper kan forvente en behandlingstid på inntil 20 dager.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 15 779,-pr. 27.10.2026

Bank: Nordea Bank Norge ASA
Lånenr.: 60308137042
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo: 1 415 905,00
Innfrielsesdato: 30.09.2052
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Selskapet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en aksjonær ikke betaler sine felleskostnader, må selskapet selv dekke det manglende beløpet.

Bank: Nordea Bank Norge ASA
Lånenummer: 60308137042
Restsaldo: 15 779,00
Kapitalkostnader: 299,01
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 80 472,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 4 176 658,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 2 098 250,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Kun økonomisk uavhengige personer kan være aksjonærer i KBS AS. For næringslokaler gjelder ingen slik begrensing.
- Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet.
- Styret kan installere overvåkningskamera(er) i fellesarealene dersom dette vurderes som nødvendig for å oppdage eller forebygge innbrudd eller andre uønskede forhold.

Bad i leilighet:
Det gis ikke flere tillatelser til innleggelse / bygging av bad i leilighetene. Dimensjonene på de fleste avløpsrørene i bygget er langt mindre enn det som settes inn i nye bygg hvor alle leilighetene har bad m.m. I 2010 ble det foretatt beregninger, av fagfolk som konkluderte med at kapasiteten på rørene ikke var stor nok til at det kunne legges inn bad i leilighetene. Av ukjente årsaker har likevel noen leiligheter fått tillatelse til å legge inn bad av de foregående styrene. Dette har blitt en ekstrabelastning på de eksisterende avløpsrørene.

Oppussing:
Alle er pliktige til å søke og få godkjenning fra styret i forkant av oppussing/renovering ved større endringer av leiligheten. Arbeidene kan IKKE påbegynnes før tillatelse foreligger fra styret. I noen tilfeller vil det også være påkrevd med søknad til og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad hver vår og høst, og alle oppfordres til å delta. Aksjonæren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning fram til selskapets fellesledning.

Dyrehold
Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse. For øvrig gjelder båndtvang året rundt på alle KBS' fellesarealer.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82936284

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 480 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning

Radonmåling
Selger opplyser at det er gjort radonmåling på eiendommen i regi av aksjelaget, men det er ikke opplyst dokumentasjon på dette.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Thereses gate,

midt i hjertet av Bislett - et av Oslos mest populære og veletablerte boligområder. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.

Bislett og Thereses gate byr på blant annet Godt Brød Bisletthjørnet, Kaffebrenneriet, bakevarer, apotek, flere dagligvarebutikker, St. Lars og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter.
På Adamstuen finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. De nærmeste er Extra, Kiwi og Bunnpris (søndagsåpent). Innen et par minutters gange når du Coop Mega, Rema 1000 og Joker (søndagsåpent).

Området har svært gode kollektivforbindelser. Flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet gir enkel adkomst til sentrum, Oslo S, Grünerløkka, Ullevål sykehus og Blindern.
Buss 21 og 26 går fra Bislett Stadion, og tar deg til blant annet Helsfyr, Tøyen, Carl Berner, Solli Plass og Aker Brygge.
Fra Colletts gate, fem minutters gange unna, går 37-bussen med hyppige avganger mot Torshov, Nydalen og Sagene.

Fra leiligheten er det kort vei til flere av byens viktigste kollektivknutepunkt.
Nationaltheatret T-banestasjon, som gir tilgang til alle t-banelinjer, tog og flytog, ligger kun rundt 15 minutters gange unna. Dette gir deg svært enkel forbindelse til hele Oslo og regionen for øvrig.
I motsatt retning når du Majorstuen på omtrent 10–12 minutter til fots. Her finner du et sentralt kollektivknutepunkt med både t-bane, trikk og buss

Leiligheten har kort vei til noen av Oslos mest populære og innbydende grøntområder. Stensparken ligger bare noen få minutters gange unna og er en grønn oase midt i byen – perfekt for både piknik, soling, lek og rekreasjon. Her finner du gressplener, lekeplasser og uteservering på sommeren. Like i nærheten ligger også St. Hanshaugen park – en stor og variert bypark med kupert terreng, turstier, dam, utsiktspunkt og hyggelig kafé. Parken er en favoritt blant både barnefamilier, joggere og dem som ønsker et rolig avbrekk fra bylivet. Slottsparken når du på 15 minutter til fots, og den innbyr til rolige spaserturer blant majestetiske trær og historiske omgivelser. Parken omkranser Slottet og strekker seg helt ned til sentrum, og gir en unik kombinasjon av natur og kultur midt i byen.

Fra leiligheten har du gangavstand til Bogstadveien og Hegdehaugsveien – en av Oslos mest populære handlegater. Her finner du et bredt utvalg av butikker, alt fra kjedekonsepter til eksklusive merkevarer, interiørbutikker, kaféer og spisesteder. Området har et pulserende byliv og byr på alt du trenger av shopping, servering og tjenester, enten du er ute etter det siste innen mote eller ønsker en rolig kaffestund i hyggelige omgivelser.

Det er et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislet bad, Bislett stadion, Fresh, EVO mfl. Nærområdet byr også på fotballbane.

For studenter ligger OsloMET en kort spasertur fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 14.05.1923. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen på følgende:
Rehabilitering av syv balkonger datert 09.09.2025.
Oppføring av nytt rekkverk på syv balkonger datert 08.09.2025
Innlegging av nytt varmtvann til 26 leiligheter datert 07.03.2019

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

Dagens planløsning avviker fra de opprinnelige byggetegningene. Leiligheten er ombygget ved at det er etablert bad, kjøkkenet er flyttet til stuen, og det tidligere kjøkkenarealet er gjort om til soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad eller ferdigattest knyttet til etableringen av badet.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommunedelplan: KDP-17
Reguleringsplaner: S-2255 og S-132GO

Pågående plansaker:
Saksnr
202009589
Saken gjelder
Eugenies gate 12 - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole

Saksnr
202207037
Saken gjelder
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé

Byggesaker:
Thereses gate 35B - endring av brannskille
Saksnummer
202608603

Thereses gate 35 - utvidelse av brannalarmanlegg
Saksnummer
202605078

Thereses gate 33 A - etablering av uteservering med pergola
Saksnummer
202507347

Thereses gate 31 A-G - påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur
Saksnummer
202520450

Thereses gate 38 A - endringer i bæring og brannskille, nye våtrom og fasadeendring
Saksnummer
202607219

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/216/233:
19.05.1874 - Dokumentnr: 900319 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

21.01.1875 - Dokumentnr: 927192 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

21.10.1909 - Dokumentnr: 900440 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

28.02.1925 - Dokumentnr: 993607 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

06.07.1926 - Dokumentnr: 912452 - Erklæring/avtale ang drenneringsledninger

19.04.1960 - Dokumentnr: 506864 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.03.1980 - Dokumentnr: 505333 - Rettighet
Rettighetshaver: Kvikk Vaskeri AS
Org.nr: 813 668 262
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 16,176
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

12.08.1986 - Dokumentnr: 49502 - Rettighet
Rettighetshaver: Piccolo Restaurant And Del
Org.nr: 937 421 958
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 5 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 51,600
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER

23.12.1992 - Dokumentnr: 62167 - Rettighet
Rettighetshaver: Bislet Tannlegesenter Bjørn V Knutsen
Org.nr: 965 619 348
LEIE AV KONTORLOKALER
AREAL: CA 72 M2
LEIESUM: KR 55 000.-PR ÅR
LEIETID: TIL 01.08.2002
FREMLEIE TILLATT MED SKRIFTLIG SAMTYKKE
FLERE BESTEMMELSER

Dokumentnr: 910464 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVEIEN 59B - UTGÅTT
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

31.07.1890 - Dokumentnr: 900107 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:236

06.12.1890 - Dokumentnr: 900205 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:237

22.01.1891 - Dokumentnr: 900012 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:235

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Kun økonomisk uavhengige personer kan være aksjonærer i KBS AS. Kun én person kan eie og bo i leiligheten.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 657,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 410,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 517,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. november 2026

Ansvarlig megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Megler 2
Oliver Ekroll, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97155917

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Thereses gate 35B

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	3 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km

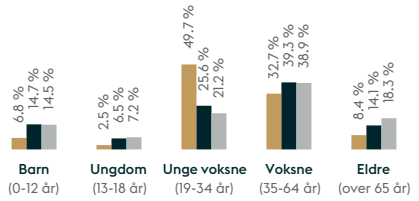
Offentlig transport

Bislett i Thereses gate Linje 19N	2 min 0.2 km
Bislett Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 71 barn	6 min 0.5 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stensparken	1 562	1 078
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Stensparken - balløkke	3 min
Bolteløkka - flerkativitetssal	4 min
The Work Out	2 min
SATS Fagerborg	3 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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Thereses gate 35 B, 0354 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 233
Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3949 **Eiendomsverdi ref nr:** HE1671

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2011

En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, malt panelplater.

Støpt dekke som etasjeskille med tilfarergulv.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.
Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 0,5cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av aksjelaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Beskrivelse av eiendommen

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Arealer Gå til side

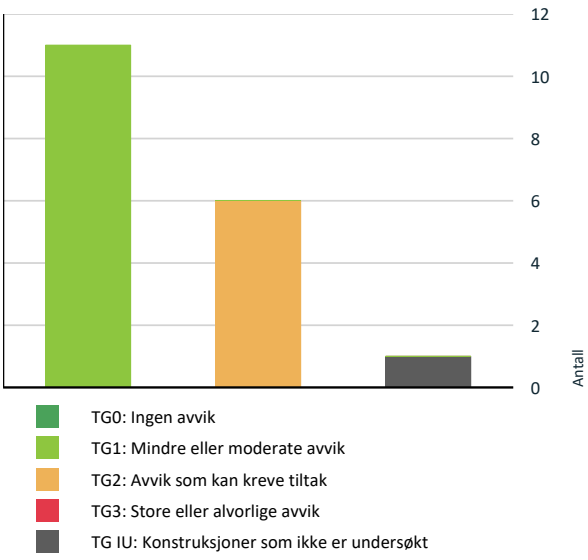
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1923

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2011

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, malt panelplater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille med tilfarergulv.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter i gulvet.
Ved stikkprøvemåling i stue/kjøkken ble det registrert høydeforskjell på ca. 25–30 mm. I entré ble det registrert ca. 10 mm.
Registrert skjevhet gir grunnlag for TG2 etter kriteriene i NS 3600. Årsaken til skjevheten er ikke dokumentert og kan ikke fastslås ved den visuelle undersøkelsen.
Det ble ikke observert sprekker, deformasjoner eller andre synlige symptomer som indikerer pågående konstruktiv svikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skjevheten kan gi bruksmessige og estetiske ulemper og kan påvirke senere legging av gulv og montering av innredning.
Tiltak:
Det er ikke registrert forhold som tilsier strakstiltak. Ved planlagt utskifting av gulv eller annen større oppgradering bør årsaken og omfanget undersøkes nærmere. Oppretting av gulvet kan vurderes dersom jevnere gulvflate ønskes.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Enkelte innvendige dører tar i karm og/eller terskel ved åpning og lukking. Funksjonen er derfor noe redusert. Forholdet vurderes å skyldes mindre justeringsbehov og/eller bevegelser/toleranseavvik i dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Forholdet medfører redusert brukskomfort og kan over tid gi økt slitasje på dørblad, karm og terskel.
Tiltak:
Dørene bør justeres. Aktuelle tiltak kan være justering eller etterstramming av hengsler og mindre tilpasning av dørblad eller terskel.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger som faktura.

Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 0,5cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger som faktura fra A. Ekkert Tak.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger
Overflatebehandlinger: Panelplater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5 cm fall.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt 0,5cm på ca 1,4 meter.
- Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser. Dette indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag på de aktuelle områdene. Det ble ikke registrert løse fliser eller tegn til følgeskader på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Begrenset fall kan medføre langsommere avrenning og større vannbelastning på gulvets overflater. Risikoen er særlig knyttet til eventuell vannansamling dersom bruksvann ikke ledes effektivt til sluk.
Tiltak:
Fallforholdet bør vurderes sammen med gulvets faktiske avrenning. Ved eventuell fremtidig rehabilitering bør gulvet etableres med fall og høydeforskjeller i samsvar med gjeldende krav.

• Konsekvens: Forholdet har begrenset betydning på registreringstidspunktet, men bomfliser kan over tid utvikle seg til løse fliser, sprekkdannelser eller lokale skader i fuger og overflater.
Tiltak: Overvåkes ved normal bruk. Lokale utbedringer kan vurderes dersom flisene blir løse eller det oppstår sprekker..

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er av plast. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 215 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elstyrt fuktvifte. Ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tilluft
Konsekvens:
Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:
Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking direkte bak bruksvannssonen lot seg ikke gjennomføre på befaringstidspunktet. Det ble i stedet utført fuktmåling via tilgjengelig inspeksjonsluke i tilstøtende rom. Målepunktet ligger utenfor området med størst forventet fuktbelastning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i undersøkt bunnsvill.

Vurdering av avvik:
• Fuktmåing er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Undersøkelsen gir ikke samme sikkerhet for tilstanden bak bruksvannssonen som en måling utført i det mest fuktutsatte området. Skjult fukt eller skade i dette området kan derfor ikke utelukkes.
Tiltak:
Dersom større sikkerhet om konstruksjonens tilstand ønskes, anbefales ytterligere undersøkelse med tilgang til konstruksjonen så nær bruksvannssonen som praktisk mulig.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Muligheten for etablering av avtrekk til felles ventilasjonssystem eller friluft bør avklares med borettslaget.

Konsekvens
Kullfilterventilator fjerner lukt og fettpartikler, men transporterer ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging.
Tiltak
Det anbefales å avklare med aksjelaget om etablering av avtrekk til friluft er mulig. Dersom dette ikke tillates, bør ventilatoren vedlikeholdes jevnlig og kullfilter skiftes etter produsentens anbefalinger

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Tilstandsrapport

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Rør-i-rør-systemets fordelerskap mangler merking av kurser. Forholdet påvirker ikke anleggets daglige funksjon, men gir redusert oversikt ved drift, vedlikehold og feilsøking. Det anbefales at kursene merkes

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på stue/kjøkken. Det er kun lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Begrenset kontinuerlig luftutskifting kan medføre redusert luftkvalitet og ved høy fuktproduksjon økt risiko for kondens/fuktrelaterte forhold.
Tiltak:
Det bør vurderes å etablere egnet tilluftsløsning, eksempelvis vegg- eller vindusventiler, forutsatt at dette kan gjennomføres innenfor byggets ventilasjonsprinsipp og aksjelagets bestemmelser.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av aksjelaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når samsvarserklæring mangler, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er utført av registrert elektroforetak eller at arbeidene ble utført i samsvar med regelverket som gjaldt da arbeidene ble utført. Manglende dokumentasjon medfører derfor økt usikkerhet om anleggets utførelse.
Tiltak:
Samsvarserklæring bør fremskaffes dersom dokumentasjonen finnes. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av de aktuelle delene av anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når samsvarserklæring mangler, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er utført av registrert elektroforetak eller at arbeidene ble utført i samsvar med regelverket som gjaldt da arbeidene ble utført. Manglende dokumentasjon medfører derfor økt usikkerhet om anleggets utførelse.
Tiltak:
Samsvarserklæring bør fremskaffes dersom dokumentasjonen finnes. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av de aktuelle delene av anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft						6	6
4. Etasje	32			32			32
Kjeller		1		1			1
SUM	**32**	**1**				**6**	**39**
SUM BRA	**33**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
4. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Silje Arnesen Ødefjeld	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	233	0	0	1480 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Thereses gate 35 B

Hjemmelshaver
Kvindernes Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører
H0101/	H0101	

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Aksjelaget eier tomten på 1 480 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Bad pusset opp i 2015 av Metro Rør
-Kjøkken pusset opp i 2015 av Sollie Johansen sammen fyr har tatt det elektriske på badet også.
-El anlegg fra 2016 fra samme person

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Fasader og grunnmur
•Det er registrert riss/sprekker, bom og avskalling med behov for reparasjoner.
•Mot Thereses gate er det større områder med riss som kan utvikle seg.
•Mot Sporveisgata og i gårdsrommet er det lokale skader med fare for nedfall og behov for lokal utbedring.
•Enkelte partier er rehabilitert i 2025, men resterende skader må følges opp.
Status: Følges opp i vedlikeholdsplan og prioritering av tiltak.

Tak
•Taket er rehabilitert/omtekket i 2018.
•Ingen kjente lekkasjer.
•Mot gårdsrommet er det mosegroing – rengjøring/behandling anbefales.
•Takluker/takvinduer fra 2018 bør kontrolleres årlig.
Status: Følges opp med jevnlig kontroll og planlagt rengjøring ved behov.

Utskiftning av vinduer
•Vinduer som må skiftes ut, vil bli fulgt opp fremover.
•OBOS vil snart legge frem rapport om hvilke vinduer dette gjelder.
•Det er foreløpig usikkert nøyaktig når vinduer som må skiftes ut, faktisk vil bli skiftet ut.
•Akutte problemer (knust glass, råte, vinduer som ikke lar seg lukke) kan få snarlig vurdering og mulighet for relativt rask utskiftning.
•Trekk/varmetap/slitasje utsettes normalt til sommerhalvåret dersom det ikke er akutt.
•Vinduer mot gårdsrommet har flere steder behov for overflatebehandling, og enkelte vinduer kan ha defekte mekanismer/punkterte glass.
Status: Styret innhenter priser for utskiftning av vinduene som trenger det ifølge vedlikeholdsplanen til OBOS.
Ta kontakt med styret via e-post for vurdering: kbs.styret@gmail.com

Balkonger
•Balkongene i bakgården er skiftet ut fullstendig i 2024 - 2025. Dette inkluderer også rekkverkene.
•Balkongene foran er pusset opp i samme tidsrom.
•Det er derfor ikke nødvendig å gjøre tiltak med balkongene foran og bak per nå.
•Det anbefales regelmessig rengjøring (avrenning over kant kan gi groing av grønnalger/mose over tid).
Status: Ferdigstilt.

Heis (lovpålagt kontroll)
•Lovpålagt periodisk kontroll utføres (Heiskontrollen AS).
•Det foreligger serviceavtale (Kone).
•Heisen har mange tekniske problemer og svært store vedlikeholdskostnader. Det innhentes og vurderes tilbud om modernisering/rehabilitering/utskifting.
•Det anbefales å benytte uavhengig heiskonsulent ved vurdering av foreslåtte tiltak fra serviceleverandør.
Status: Tilbud om modernisering innhentes og vurderes.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
•Befaring utvendig og innvendig med Anticimex, Pelias og Rentokil.
•Tiltak mot rotter: feller/åtestasjoner rundt bygget, og sikring av hull.
•Åtestasjoner er utplassert langs fasaden.
•Skjeggkresanering er utført (åte/tiltak i leiligheter).
•Tiltak mot møll er utført (feller/tiltak på loft).
Status: Skjeggkresanering og tiltak mot møll er utført. Tiltak mot rotter er innført, og følges opp kontinuerlig (tette/utbedre der det avdekkes mulige tilgangspunkter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	19.10.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.10.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	15.10.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Sintef Protan våtromsmembran	01.07.2016		Gjennomgått		Nei
Våtromsmembran på Thereses gate 35b Bislett faktura	18.10.2015	A. Ekkert Tak	Gjennomgått		Nei
Rørlegger faktura	15.12.2015	Metro Rørleggerservice AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Silje Arnesen Ødefjeld	9578-5999-4-2189587	2026-11-04 11:25:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. nov. 2026

Oppdragsnummer
34-0138/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 35B, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Silje Arnesen Ødefjeld

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. april 2015

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var ikke etablert bad i leiligheten da jeg overtok den i 2015. Dagens bad ble derfor oppført fra grunnen av. Arbeid utført av fagfolk: Metro Rørleggerservice AS: Utførte hoveddelen av arbeidet, herunder etablering av nytt røropplegg til bad og kjøkken, samt øvrige arbeider som krevde fagkompetanse. A. Ekkert Tak: Utførte legging av våtromsmembran. Arbeid utført som egeninnsats: -Støping av gulv -Montering av våtromsplater -Lekting av tak Badet ble etablert i 2015, med en kombinasjon av fagmessig utført arbeid og egeninnsats som beskrevet ovenfor.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A. Ekkert Tak: Utførte legging av våtromsmembran. Det er brukt Protan våtromsmembran ihht. papirer jeg fikk fra selskapet.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble utført arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken i 2015. Arbeidene ble utført av faglærte elektrikere. Jeg har forsøkt å komme i kontakt med firmaet som utførte arbeidene, men selskapet er dessverre gått konkurs. Jeg har heller ikke lykkes med å finne dokumentasjon eller samsvarserklæring for det utførte arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert elbilladere på selskapets parkeringsplasser. Arbeidet ble utført i regi av aksjeselskapet. Jeg har ikke kjennskap til hvem som utførte installasjonen, men legger til grunn at arbeidet ble utført av fagfolk.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Metro Rørleggerservice AS: Utførte hoveddelen av arbeidet, herunder etablering av nytt røropplegg til bad og kjøkken, samt øvrige arbeider som krevde fagkompetanse.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget godkjente etableringen av badet. Det er også flere andre leiligheter i borettslaget hvor det er etablert bad i ettertid, en del av disse har søkt og fått det godkjent hos plan og bygg. Etter min forståelse var tiltaket ikke søknadspliktig, ettersom det ble benyttet eksisterende rørplegg, og arbeidet ikke medførte inngrep i brannskillende konstruksjoner. Jeg har imidlertid ikke fått dette bekreftet av bygningsmyndighetene og kan derfor ikke med sikkerhet si om tiltaket ikke var søknadspliktig.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Radiatorørene ble nylig spylt i August 2026.

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er utført radonmåling i regi av aksjeselskapet.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret har informert om et vedlikeholdsetterslep i selskapet og har utarbeidet en vedlikeholdsplan for å følge opp dette. Det er innhentet tilbud på utbedring av fasade, enkelte vinduer med alvorlige tilstandsavvik, avløpsrør og heis. Arbeidene planlegges gjennomført gradvis. Styret har opplyst at aksjonærene vil bli informert så snart det foreligger konkret informasjon om eventuelle kostnadsendringer, behov for låneopptak eller økning i felleskostnader, og før aktuelle beslutninger fattes.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jeg har ikke lagt merke til eller opplevd skjevheter i gulvene under min eiertid. I forbindelse med salget ble det imidlertid avdekket skjevheter ved takstmannens undersøkelser. Ved stikkprøvemålinger ble det registrert høydeforskjeller på ca. 25–30 mm i stue/kjøkken og ca. 10 mm i entré.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er innhentet tilbud på utbedring av fasade, enkelte vinduer med alvorlige tilstandsavvik, avløpsrør og heis. Arbeidene planlegges gjennomført gradvis.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salget i 2026.

---

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? Se takstrapporten

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0138/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Silje Arnesen Ødefjeld	**2026-11-04**

Identifikasjon

bankID Silje Arnesen Ødefjeld

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Viktoria Furulund Swedhs
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0138/26 . Vår ref.: 7183-1-312 Dato: 27.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kvindernes Boligselskap As
Organisasjonsnr:	921121679
Aksjonær:	Ødefjeld, Silje Arnesen
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	312
Aksjeboenhetsnumer:	00045
Adresse:	Thereses Gate 35 B, 0354 OSLO
Aksjenummer:	129-132
Gnr.	216
Bnr.	233

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82936284.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Intern forkjøpsrett: Ja Frist på en uke er som nevnt i selskapets vedtekter § 21, gjelder kun internt for aksjonærene. Frist for styregodkjennelse er ikke oppgitt i vedtekter, men kjøper/megler kan regne med innen 20 dager. Parkering: noen plasser til leie, kontakt styret. I henhold til vedtektene skal kjøper skriftlig erklære seg inneforstått med selskapets vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler. Dette vil styret innkalle kjøper til når forkjøpsfristen er utløp Se håndbok med opplysninger om boligselskapet fra A-Å. Denne følger vedlagt bak husordensreglene. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til selskapets vedtekter §21. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, sendes direkte til styret v/STYRELEDER,

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Norge ASA**
Lånenr.:	60308137042
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo:	1 415 905,00
Innfrielsesdato:	30.09.2052
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 820,08,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renhold bad	260,00	
Elektrisitet og varmtvann	172,00	
Renhold felles	481,00	
Toalettpapir og håndsåpe	127,00	
Felleskostnader fra andelsleiligheter	2 276,08	
Oppvarming	319,00	
Internett	185,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	2 012,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	80 472,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Norge ASA**
Lånenummer:	60308137042
Restsaldo:	15 779,00
Kapitalkostnader:	299,01
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 15 779,00,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Aleksander Andersen, e-post: styret@theresesgate35.org. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7183
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. mai kl. 18:00 og lukker 31. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7183

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Fysisk møtelokasjon
Lokasjon: Ila skole, Fougstads gate 10, 0173 Oslo

Rom: Info kommer senere.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Utføre kritiske tiltak i vedlikeholdsplanen
8. Branndører og brannsikring
9. muligheter for nedbetalingsstrategi: loftskonvertering
10. Vedtektsendring §5 for beboerantall i leiligheter med bad
11. Løsning for booking av tørkerom

12. Varsling om arbeider når beboere er på ferie

13. Nye vinduer må vende innover

14. 1) Informasjon ut til aksjeeierne og kommunikasjon: status nå og forslag til endringer (inkl. bruk av Vibbo)

15. 2) Tillit til styreleder/styret

Med vennlig hilsen,
Styret i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

Aleksander Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stina Elisabeth Ovesen og Ane-Marte Grønstad Liane 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7183 Revisjonsberetning og årsregnskap.pdf
2. Forsikring-Sikkerhetsforskrifter-2026.pdf
3. Konsekvenser uten og med jevnlig vedlikehold.jpg
4. BrannTeknisk -Tilstandsanalyse Thereses gate 35-2510.pdf
5. Lovpålagt EL kontroll [Kvindernes Boligselskap AS] 25.09.2025.pdf
6. Lovpålagt heiskontroll 2025.09.08-Periodisk kontroll - pbl-164256-43507.pdf
7. Lovpålagt radonmåling -2526.pdf
8. Lovpålagt Risikovurdering Legionella Kvindernes Boligselskap 051125.pdf
9. Lovpålagt Siemens Aarskontroll brannalarmanlegg - 251219.pdf
10. Lovpålagt TFC Kontrollrapport Nødlys - 25.09.05- Thereses gate 35B.pdf
11. Lovpålagt TFC Kontrollrapport Slukkere - 25.09.05- Theresesgt. 35.pdf
12. OBOS 3.00 Befaringsnotat Vinduer 13.05.2026 (ID 245483).pdf
13. KBS_aarsberetning_2025+.pdf
14. Oversikt over gjennomførte tiltak mot rotter.pdf
15. RoerleggerSentralen-Felles VVS Inspeksjon 2025 - Kvindernes Boligselskap AS.pdf
16. Branntek Brannvarsling kontroll -Thereses gate 35 - Rapport for servicebesøk 08.01.2026 (1).pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at styrets godtgjørelse for 2025 settes til kr. 270 000, med en fordeling på kr. 130 000 til styreleder og kr. 140 000 fordelt på øvrige styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen instiller følgende:

Styremedlem

Det har vært vanskelig å finne kandidater i år, men vi har funnet to kandidater som er interesserte i å sitte som styremedlemmer, valgkomiteen har fått et veldig godt inntrykk av begge to når vi har møtt de og snakket med de

1. Valentino Oliva Decina

Virket veldig imøtekommende og motivert, jobber turnus som vernepleier

Ville inn i styret fordi han ønsket en ny type utfordring

2. Simen Engebretsen

Var også veldig imøtekommende og virket motivert, jobber selvstendig med IT og tenkte det var en god anledning til å være med i styret siden han uansett for en periode jobber hjemmefra

Vara

1. Inger Dagrunn Karlsen

Har vært litt frempå og vært med på et styremøte, vi tenkte derfor det var fint at hun fortsatt vil sitte og det var hun enig i

2. Tore Ljøkelsøy

Har sittet som vara tidligere og vil gjerne fortsette.

Valgkomiteen

Eli, Ellen og Erik står gjerne oppført som valgkomite i neste periode også

Roller og kandidater

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

- Simen Engebretsen
- Valentino Oliva Decina

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

- Inger Dagrunn Karlsen
- Tore Ljøkelsøy

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Eli Hovdenak
- Ellen Worren
- Erik Heiberg Mowinckel

Sak 7

Utføre kritiske tiltak i vedlikeholdsplanen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret legger frem vedlikeholdsplanen, som bygger på rapporter og vurderinger fra fagfolk. Planen viser at boligselskapet har flere akutte og nødvendige vedlikeholdsbehov (de mest prekære er markert med rødt).

De mest kritiske tiltakene gjelder blant annet brannavvik, fasade, fyrrom, vann-/avløpsledninger og vinduer. Tiltak som gjelder liv, helse og brannsikkerhet må prioriteres først.

For å kunne gjennomføre de akutte tiltakene er det nødvendig å ta opp banklån. Dette vil medføre økte felleskostnader for aksjonærene.

Styret vurderer at risikoen ved å utsette nødvendige utbedringer er betydelig, både teknisk, økonomisk og sikkerhetsmessig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar å gjennomføre de akutte og prioriterte tiltakene i vedlikeholdsplanen, og at tiltakene finansieres gjennom banklån.

Forslag til vedtak
Gjennomføre prioriterte (røde) tiltak i vedlikeholdsplanen, med finansiering gjennom banklån

Vedlegg
17. OBOS - 3.00 Vedlikeholdsplan (ID 230506)-260204.pdf

Sak 8

Branndører og brannsikring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fått gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse av bygget. Analysen viser nødvendige brannteknisk tiltak, blant annet knyttet til dører, brannskiller og bodene i 5. etasje som ligger i tilknytning til rømningsvei. Det er også innhentet en second opinion fra en annen brannrådgiver. Denne vurderingen har redusert omfanget der det er faglig forsvarlig, men bekrefter at behovet for brannsikring av bodene i 5. etasje fortsatt består.

Anbefalt løsning for bodene er å kle eksisterende bodvegger med to lag branngips, kombinert med branndetektorer i hver bod. Kostnad for detektorer er anslått til ca. 50 000 kr. Samlet kostnadsramme for tiltakene settes til inntil ca. 2,9 mill. kr inkl. mva., inkludert noe reserve for mindre tillegg og avklaringer. Monts overordnede prisfordeling viser en total på ca. 2,15 mill. kr eks. mva., hvor bodarealene utgjør ca. 613 753 kr eks. mva.

Som et grovt anslag tilsvarer 2,9 mill. kr ca. 35 000 kr per boenhet dersom beløpet fordeles likt på alle enheter. Dette er kun et foreløpig regneeksempel. Endelig beløp per aksjonær må beregnes av OBOS etter korrekt fordelingsnøkkel. Dersom tiltaket finansieres med lån, vil månedlig økning i felleskostnader også avhenge av lånebeløp, rente og nedbetalingstid.

Saken gjelder nødvendig gjennomføring av branntekniske tiltak og fullmakt til finansiering av disse.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre nødvendige branntekniske tiltak innenfor en kostnadsramme på inntil 2,9 mill. kr inkl. mva.

Styret anbefaler at tiltakene finansieres ved låneopptak i boligselskapet, men at styret samtidig undersøker med OBOS om det kan åpnes for frivillig ekstraordinær innbetaling fra aksjonærer som ønsker å redusere sin andel av lånebelastningen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre nødvendige branntekniske tiltak innenfor en kostnadsramme på inntil 2,9 mill. kr inkl. mva. Tiltakene finansieres ved låneopptak i boligselskapet. Styret gis fullmakt til å innhente endelige lånevilkår, inngå nødvendige avtaler og gjennomføre tiltakene. Styret skal samtidig avklare med OBOS om det kan åpnes for frivillig ekstraordinær innbetaling fra aksjonærer som ønsker å redusere sin andel av lånebelastningen, dersom dette lar seg gjennomføre på en praktisk og korrekt måte. Endelig fordeling per aksjonær og konsekvens for felleskostnader beregnes av OBOS og informeres til aksjonærene før endelig iverksettelse av finansieringen.

Vedlegg

18. BrannTeknisk -Tilstandsanalyse Thereses gate 35.pdf

19. BrannTeknisk - Notat.pdf

Sak 9

muligheter for nedbetalingsstrategi: loftskonvertering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksfremstilling

I sammenheng med vedlikeholdsplanen, så har OBOS Prosjekt AS gitt sine prisantydninger på utbedringer. Sammen med beboerne så ønsker styret å diskutere alternativer for en nedbetalingsstrategi for banklånet som må tas. Hensikten med dette fremlegget, er at styret og beboere sammen gjør seg noen tanker og diskuterer gårdens økonomiske fremtid.

- Vedtaket for denne saken handler om vi skal gjennomføre en mulighetsstudie for en evt. loftskonvertering.
- Vedtaket handler IKKE om å gjennomføre en evt. loftskonvertering.

Styret har bedt Tin om å undersøke hvordan en nedbetalingsstrategien har vært i andre borettslag og hvordan dette løses i byggebransjen. Logikken her, er å se over hva slags verdier vi sitter på. Styret ønsker å lufte minst tre typiske alternativer til nedbetalingsstrategi:

1. **Tradisjonelt banklån (maks lån).** Fulle beløp belånes, som gir oss de dårligste lånebetingelsene.
2. **Salg av råloft (medium lån).** Lånebeløpet reduseres noe med salg av råloft til en entreprenør/boligutvikler. Dette gir oss medium-ok lånebetingelser. Dette betyr at de kjøper med hensikt om å konvertere loft til boliger. Dette gitt at alle beboernes bod blir overholdt.
3. **Salg av "bruksendret" loft (minste-lån).** Vi tar på oss selv å utforme en søknad og få gjennom en bruksendring selv. Dette gir oss de beste lånebetingelsene, ettersom "bruksendret" eller godkjent loft-til-bolig potensielt dobler verdien på loftet. Dette gitt at alle beboernes bod blir overholdt.

Alternativ 1., betyr teknisk sett å "sitte stille i båten" og ta kostnadene slik de er. **Alternativ 2. og 3.** handler om å konvertere råloft til boliger, der vi kan senke lånet betraktelig.

- **gjennomføre mulighetsstudie** for å finne ut om det er penger i loftet - "koster det mer enn det smaker?". Studien innebærer å finne x.ant. boliger som er mulig å bebygge uten at det går utover bodkapasitet, rømningsvei, dagslys, brannkrav osv.
- **godkjent bruksendring "fra-loft-til-bolig" / loftskonvertering hos Plan- og bygningsetaten (PBE).** Dette er det samme som vi har gjort med legekontorene.
- **loftskonvertering/prosjektstyring.** Her må det inn et entreprenørselskap.

Vedtak:

Dette vedtaket omhandler bare første punkt: **gjennomføre mulighetsstudie.** Deretter så skal saken opp igjen for stemming om vi skal godkjenne om vi forbereder en evt. bruksendringssøknad til PBE. Tin & hans samarbeidspartnere har lagt frem et tilbud på ca 85.000 ekskl.moms (med forbehold om 10% avvik) på en mulighetsstudie - dette er en brøkdel av hva det koster å kontrahere et arkitektkontor. En tentativ spesifikasjonsliste på studien er som følger:

- x.ant. boliger/salgbart areal.
- strenge krav på leilighetsstr. For å opprettholde samme type sivilstand/beboer-demografi, skal det skisseres boliger i samme størrelsesorden som eksisterer i gården i dag.
- bodkapasitet.
- rømningsvei.
- brannkrav.
- markedsundersøkelser.

Merk! Alternativet om loftskonvertering er bare gyldig dersom vedtekt §5 endres, der vedtekten i dag begrenser per leilighet til en person. Denne vedtekten begrenser våre forhandlingsmuligheter rundt verdien og prisingen av bruksendret loft.

Forslag til vedtak

Ja. Gjennomføring av en mulighetsstudie for loftskonvertering.

Sak 10

Vedtektsendring §5 for beboerantall i leiligheter med bad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saksfremstilling

Styret fremlegger et forslag om å endre vedtektene slik at det formelt tillates inntil to beboere i leiligheter som har innlagt bad. Denne saken er fremmet tidligere, men i år så henger vedteksendringen uløselig sammen med sak 9: nedbetalingsstrategi for banklånet. Som nevnt i sak 9, så handler dette om å bedre våre forhandlingsmuligheter rundt prising og verdi av bruksendret loft. I en studie Tin gjennomførte i 2024, så solgte gårdens boliger for **4-15% under markedspris** sammenlignet med nærliggende bygård med samme leilighetsstr., etasje og relativ kvalitet. For å oppnå den aller høyeste kvadratmeterprisen ved et slikt prosjekt, er boligselskapet avhengig av at leilighetene er mest mulig attraktive i markedet.

Per i dag lyder vedtektene for KBS § 5 femte avsnitt slik:

«Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.»

Forslaget er at bestemmelsen endres til følgende:

«Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. Leiligheter med eget bad kan bebos av inntil 2 personer. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.»

Avstemning

Forsamlingen stemmer over styrets forslag om å endre vedtektene for å tillate inntil to beboere i leiligheter med eget bad. Et gyldig vedtak krever to tredjedels flertall. Godkjenning vil påvirke gårdens markedsverdi og bygningens fremtidige finansieringsmuligheter.

Forslag til vedtak

Ja til vedtektsendring, slik at boligene med bad kan bebos av 2 personer.

Sak 11

Løsning for booking av tørkerom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært utfordringer med orden i tørkerommet, blant annet at tøy fjernes før det er ferdig tørket, og at det oppstår uklarheter om hvem som disponerer rommet til ulike tider.

For å få mer ryddig bruk av tørkerommet foreslår styret å innføre en tydelig bookingordning (med tilgang kun innenfor booket tidsrom). Det kan også fastsettes et maksimalt antall beboere som kan booke/bruke tørkerommet samtidig, slik at kapasiteten fordeles bedre og bruken blir mer oversiktlig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det etableres en bookingordning for tørkerommet, med mulighet for å begrense hvor mange som kan booke tørkerommet samtidig.

Forslag til vedtak

For bookingordning

Sak 12

Varsling om arbeider når beboere er på ferie

Forslag fremmet av:
Nicole Martha Sirnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg opplever til tider at informasjon om viktige prosesser vedrørende bygget blir annonsert rett før fellesferier osv., perioder når man ikke er hjemme. Jeg tror det er viktig at man ikke setter i gang ting som angår hver og en sin leilighet (at styret må ha tilgang på leiligheten) når det er stor sjanse for at man ikke er hjemme. Man må også godta med tanke på dette at ikke alle er villige til å overlate nøkkelen til andre, sånn at et arbeid skal utføres. Jeg forstår at mye har å gjøre med hva vedtektene sier, men man må til syvende og sist respektere hver og en sin eiendom og bolig.

Styrets innstilling
Styret viser til at det ikke har vært gjennomført arbeider i leiligheter i fellesferier i denne styreperioden.

Når styret har varslet arbeider eller kontroll av fellesanlegg i forkant/etterkant av fellesferie, har dette ikke innebært at beboere har måttet være hjemme.

Styret viser videre til at eiere, etter vedtektene og gjeldende regelverk, plikter å gi nødvendig tilgang til leiligheten når det skal utføres arbeid på fellesanlegg eller installasjoner som boligselskapet har ansvar for. Dette er en del av de forpliktelsene som følger med det å eie bolig i boligselskapet, og noe eiere må påregne i et borettslag/boligaksjeselskap.

Styret forsøker så langt det er praktisk mulig å varsle i god tid og legge til rette for løsninger som reduserer ulempene for beboerne.

Forslag til vedtak

For

Sak 13

Nye vinduer må vende innover

Forslag fremmet av:
Nina Frostad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nå når vinduene skal skiftes må de vende innover, de fleste av oss har hatt det slik i 40 år som snart de har vært (vinduene)

De må kunne brukes og vi må få lys, luft og sol inn - uten at glasset skygger for solstrålene,vinduene kan vaskes uten innleid lift, uten slitasje fra vindkast som har økt , små regn på treverket etc

Og ja vet at huset er 100 år gammelt og en gammel hevd ant hos byantikvaren.

Styrets innstilling

Styret tar ønsket om innadslående vinduer til etterretning.

Bygget er gul-listet og underlagt antikvariske hensyn. Ved en eventuell fremtidig vindusutskifting må tiltaket søkes til Plan- og bygningsetaten (PBE). Byantikvaren vil normalt uttale seg i saken, og PBE vil behandle søknaden på bakgrunn av gjeldende regelverk, regulering og antikvariske vurderinger.

Styret har derfor ikke myndighet til å beslutte eller garantere at innadslående vinduer kan benyttes. Endelig løsning må følge de føringene og kravene som gis av PBE og eventuelt Byantikvaren i byggesaken, herunder krav til utforming, åpningsretning, materialbruk og teknisk utførelse.

Styret anbefaler derfor at et eventuelt vedtak formuleres som et ønske om at styret arbeider for innadslående vinduer, forutsatt at dette godkjennes av relevante myndigheter.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret arbeide for at nye vinduer, ved en eventuell fremtidig utskifting, skal være innadslående dersom dette godkjennes av Plan- og bygningsetaten (PBE) og er i tråd med antikvariske føringer.

Sak 14

1) Informasjon ut til aksjeeierne og kommunikasjon: status nå og forslag til endringer (inkl. bruk av Vibbo)

Forslag fremmet av:
Line Monica Leegaard Gladtvet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

For

Sak 15

2) Tillit til styreleder/styret

Forslag fremmet av:
Line Monica Leegaard Gladtvet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

For

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7SGT7-LT3PI-DL4E4-2C7VA-KEPS1-F7MQA

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921121679, KLIENTNR. 7183

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 326 320	3 305 840	3 435 000	3 669 000
Vaskeri		0	0	9 000	0
Ladeinntekter elbil		276	0	0	0
Andre inntekter	3	144 513	827 954	60 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 471 109**	**4 133 794**	**3 504 000**	**3 669 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-89 404	-39 964	-100 000	-65 000
Styrehonorar	5	-163 100	-87 000	-80 000	-250 000
Avskrivninger	13, 14	-11 388	-8 718	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 174	-9 295	-25 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-141 753	-135 278	-146 000	-151 000
Konsulenthonorar		-798 871	-417 851	-518 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-4 096 878	-2 929 661	-1 433 000	-2 605 000
Forsikringer		-331 352	-286 381	-343 000	-371 000
Kommunale avgifter	8	-719 417	-693 975	-769 000	-777 250
Energi/fyring	9	-540 368	-496 001	-750 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 693	-354 206	-368 000	-183 000
Andre driftskostnader	10	-673 694	-525 986	-489 000	-804 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 828 091**	**-5 984 316**	**-5 021 000**	**-5 767 250**
DRIFTSRESULTAT		**-4 356 982**	**-1 850 522**	**-1 517 000**	**-2 098 250**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	180 513	266 824	0	0
Finanskostnader	12	-189	-62	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**180 325**	**266 763**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-4 176 658**	**-1 583 759**	**-1 517 000**	**-2 098 250**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-4 176 658	-1 583 759		

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921121679, KLIENTNR. 7183

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	854 347	863 065
Tomt		282 053	282 053
Andre varige driftsmidler	14	77 330	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 213 730**	**1 145 118**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		130 407	19 366
Forskuddsbetalte kostnader		28 097	35 057
Andre kortsiktige fordringer	15	10 722	0
Driftskonto OBOS-banken		1 368 648	23 839
Sparekonto OBOS-banken		1 429 593	6 334 172
SUM OMLØPSMIDLER		**2 967 468**	**6 412 434**
SUM EIENDELER		**4 181 198**	**7 557 552**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	341 000	341 000
Opptjent egenkapital	16	2 423 758	6 600 415
SUM EGENKAPITAL		**2 764 758**	**6 941 415**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 677	68 104
Leverandørgjeld		1 333 522	545 069
Skyldige offentlige avgifter	17	2 961	2 964
Annen kortsiktig gjeld	18	280	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 416 440**	**616 137**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 181 198**	**7 557 552**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2026
Styret i Kvindernes Boligselskap As

Aleksander Andersen Tin Phan Mona Rudberg Undisdatter

Ane-Marte Grønstad Liane Stina Elisabeth Ovesen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fra andelsleiligheter	1 480 102
Felleskostnader fra næringslokale utleie	332 604
Felleskostnader fra næringslokale eie	222 480
Oppvarming	371 935
Elektrisitet	80 388
Elektrisitet og varmtvann	72 996
Internett	222 034
Renhold felles	241 059
Renhold bad	81 741
Bod	9 000
Toalettpapir og håndsåpe	38 352
Lokale	27 408
Eiendomsskatt	318
Eiendomsskatt	7 851
Strøm elbil	960
Parkering 2	1 500
Parkering	44 200
Fremleie tillegg	61 200
Filterbytte	30 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 326 320**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Renhold	144 513
SUM ANDRE INNTEKTER	**144 513**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-42 630
Fri bolig	-126 000
Naturalytelser speilkonto	126 000
Arbeidsgiveravgift	-46 774
SUM PERSONALKOSTNADER	**-89 404**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-163 100
SUM STYREHONORAR	**-163 100**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-7 004

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 174
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 174**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Thorendal AS	-1 501 238
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 501 238**
Drift/vedlikehold bygninger	-877 154
Drift/vedlikehold VVS	-573 870
Drift/vedlikehold elektro	-301 620
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 453
Drift/vedlikehold heisanlegg	-192 408
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-145 007
Drift/vedlikehold brannsikring	-396 971
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 809
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 805
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 244
Egenandel forsikring	-42 000
Kostnader dugnader	-4 300
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 096 878**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-51 104
Vann- og avløpsgebyr	-345 015
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-323 056
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-719 417**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-540 368
SUM ENERGI / FYRING	**-540 368**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Container	-4 584
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 293
Diverse utstyr	-4 598
Annet driftsmateriale	-21 615
Vaktmestertjenester	-166 047
Renhold ved firmaer	-383 754
Snørydding	-25 841
Andre driftskostnader	-12 984
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 110
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 004
Andre kontorkostnader	-18 242
Kontingenter	-1 700
Bank- og kortgebyr	-3 409
Øreavrunding	8
Velferdskostnader	-8 620
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-673 694**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	30 946
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 044
Renter av sparekonto i OBOS-banken	145 421
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 102
SUM FINANSINNTEKTER	**180 513**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-189
SUM FINANSKOSTNADER	**-189**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1990	1 880 354
Tomt skilt ut av bygninger	-282 053
Avskrevet tidligere år	-848 351
Avskrevet i år	-7 575
REHABILITERING	
TV-anlegg	
Kostpris/Bokf.verdi 1991	114 258
Avskrevet tidligere år	-1143
Avskrevet i år	-1 143
SUM BYGNINGER	**854 347**
SUM AVSKRIVNINGER	**-8 718**

Tomten er kjøpt.
Gnr.216/bnr.233
Selskapet eier tjenesteleilighet nr 1001

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Trappeheis		
Tilgang 2025	80 000	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-2 670	
		77 330
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**77 330**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-2 670**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	10 722
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 722**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Pr. 31.12.2024	341 000	8 468 883	-1 868 468	6 941 415
Årets resultat			-4 176 658	-4 176 658
Innbetalt overkurs				0
Innbetalt aksjekapital				0
Egenkapital pr 31.12.2025	341 000	8 468 883	-6 045 126	2 764 758

Aksjekapitalen er på kr 341 000 fordelt på 341 aksjer à kr 1000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 961
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 961**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-280
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-280**

Gjensidige

Sikkerhetsforskrifter - hva sikrede/bedriften må gjøre for å forebygge skade

Disse forskriftene gjelder for din bedrift. Hvis de ikke følges, kan retten til erstatning bortfalle helt eller delvis, jf. forsikringsavtaleloven § 4-8 og § 4-11

Gjelder for forsikringene: Bygning borettslag og sameie

Sikring av bygning og eiendeler.
Gjensidige kan på forespørsel sende forskrifter gitt av andre.

- **Informasjonsplikt overfor leietakere**

Bygningseiers plikt til å informere om gjeldende sikkerhetsforskrifter:

- Bygningseier plikter å gjøre alle leietakere kjent med gjeldende sikkerhetsforskrifter for bygget, og påse at disse overholdes. Informasjonen skal være skriftlig, lett tilgjengelig, og utleveres til leietaker ved kontraktsinngåelse, samt ved endringer i sikkerhetsforskriftene.

Det påhviler bygningseier å:

- Utarbeide og vedlikeholde en oppdatert oversikt over alle gjeldende sikkerhetsforskrifter for bygget.
- Sørge for at leietakere mottar og bekrefter mottak og forståelse av disse forskriftene skriftlig.
- Gjennomføre regelmessig informasjonsdeling, minimum én gang årlig, samt umiddelbart ved vesentlige endringer i sikkerhetsrutiner eller krav.
- Dokumentere informasjonsoverføring, slik at det ved behov kan vises til at leietakere har mottatt og forstått informasjonen.

- **Informasjonsplikt til beboere i sameiet/borettslaget**

Styret må årlig og skriftlig gi beboere informasjon om de gjeldende sikkerhetsforskrifter og konsekvensen av å ikke overholde disse.

- **Bygning og tekniske installasjoner**

Sikrede er ansvarlig for at:
Bygningen er lovlig oppført i henhold til gjeldende Plan og bygningslov, med tilhørende forskrifter.
Bygningen driftes og vedlikeholdes i henhold til gjeldende Forskrift om brannforebygging, med veiledning.
Bygning, bygningskomponent eller maskin må ikke utsettes for større belastninger enn den er beregnet for.

- **Elektriske anlegg og utstyr**
- Elektriske anlegg og elektrisk utstyr skal utføres, drives og vedlikeholdes i samsvar med lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven), § 2. Elektriske anlegg skal prosjekteres, utføres, drives, vedlikeholdes og kontrolleres slik at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier.

- Krav til kontrollforetak og personell som kan utføre forsikringsgodkjent el-kontroll

- Når Gjensidige stiller krav om forsikringsgodkjent kontroll av det elektriske anlegget og/eller det er gitt rabatt for slik kontroll, skal kontrollen være utført av kontrollforetak og personell sertifisert iht. NEK 405 – serien.

  - NEK 405-1 gjelder krav til elektrotermografi
  - NEK 405-2 gjelder brannforebyggende el-kontroll for boliger
  - NEK 405-3 gjelder krav til næringsbygg
  - NEK 405-4 gjelder krav om at kontrolløren er tilknyttet et sertifisert foretak

Ved kontroll av driftsbygninger i landbruk og veksthusnæring skal kontrolløren ha tilleggskompetanse(NEK 405-3, tillegg B) for denne type kontroll. Når det er krav om kontroll av det elektriske anlegget i næringsbygg og/eller er gitt rabatt for kontroll i næringsbygg iht. NEK 405-3 skal det også være utført termografering iht. NEK 405-1.

- Krav til kontrollintervaller når det er krav om forsikringsgodkjent kontroll og/eller det er gitt rabatt for el-kontroll
  - For gartnerier og næringsbygg med produksjonsvirksomhet hvert år.
  - For øvrige næringsbygg og bygninger i landbruket med krav til termografering hvert tredje år.
  - For bolig- og kontorbygg hvert femte år.
  - Annen kontrollfrekvens skal være godkjent av Gjensidige.

- Dokumentasjon i FG-kontroll

Kontrollrapportene skal registreres i FG-kontroll. For å oppnå rabatt må eventuelle avvik/feil mangler være dokumentert lukket i FG-kontroll.

- **Teknisk utstyr**

Gjensidige

Teknisk utstyr skal installeres, brukes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørs/produsents veiledning. De som betjener/vedlikeholder utstyret må være kvalifisert til dette.

- **Parkering/lading av truck**
Det skal være minst 2 meter avstand til brennbare materialer, gulvet skal være ubrennbart og det skal være fri høyde til tak. Produsenten/leverandørens anvisninger skal følges ved lading. Ladekabler skal være uskadet. Egnet slokkeutstyr i forskriftsmessig stand, minimum 2 stk. 6 kg ABC 55A håndslokkeapparat skal være lett tilgjengelig.

- **Lading av el-sykkel/sparkesykkel og tilsvarende elektriske fremkomstmidler**
Lading skal fortrinnsvis skje utendørs. Hvis lading må skje innendørs skal det skje under oppsyn eller i ventilerte rom på ubrennbart underlag.

- **Snømåking**
For å forebygge og begrense skade ved snøras og snøtyngde, skal snø fjernes fra tak, takrenner, vegger, verandaer og terrasser.

- **Oppbevaring av avfall**
Innendørs oppbevaring av søppel/avfall skal kun foregå i rom av ubrennbare materialer.
Oppbevaring av brennbart avfall uten permanent tilsyn som ligger fritt eller i container, søppelkasser, papirkurver og lignende skal plasseres slik at brann ikke kan smitte til byggverk. Det samme gjelder plassering av avfallsskur.
Avstand til ovennevnte enheter skal være minst 5 meter fra:
- tak/takutstikk
- brennbar yttervegg
- dører
- vinduer
- andre åpninger i vegg

Brennbart avfall kan likevel oppbevares nærmere byggverk hvis oppbevaring skjer i lukket og låst oppbevaringsenhet konstruert slik at eventuell brann ikke kan spre seg ut av oppbevaringsenheten.

- **Lagring**
Brennbart materiale lagret utendørs skal plasseres minst 8 meter fra byggverk.
Lagre av trelast, trepaller, flis, plast, papir og lignende der høyden er over 4 meter eller areal større enn 200 m2, skal plasseres i minst 25 meters avstand til byggverk.

- **Selvantennende materiale**
Materialer som kan selvantenne, skal legges i egnede beholdere av metall med selvlukkende lokk.

- **Brannsikring av frityranlegg i kommersielle kjøkken**
Kommersielle kjøkken med frityranlegg skal, uansett mengde olje som benyttes, ha automatisk slokkeanlegg. Slokkeanlegget skal kunne utløses både automatisk og manuelt. Slokkemiddelet skal være godkjent for olje (spesialslokkemiddel klasse F) og hindre re-antenning etter slokking. Strøm- og gasstilførsel skal frakobles automatisk ved aktivering av anlegget.
I tillegg til automatisk slokkeanlegg er det krav til manuelt håndslokkeapparat, minimum 6 liter, brannklasse 75F.
Se forøvrig; http://www.fgsikring.no/

- **Brann og eksplosjonsfarlig stoff**
Behandling og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlig stoff skal være i samsvar med:
Forskrift om håndtering av brannfarlig stoff av 8. juni 2009, kapittel 2. Alminnelige bestemmelser og kapittel 3. Plikter i virksomhet med farlig stoff
Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff av 26. juni 2002, kapittel 7. Oppbevaring
Nedgravde tanker og stasjonære overgrunns oppbevaringstanker skal sikres mot lekkasje i henhold til:
Forskrift om håndtering av brannfarlig stoff av 8. juni 2009, § 6. Oppbevaring.

- **Gassanlegg**
Skal prosjekteres, installeres, endres, repareres, driftes, vedlikeholdes, innmeldes og kontrolleres som beskrevet i:
Forskrift av 8. juni 2009 nr. 602 med senere utgaver, om håndtering av farlig stoff.
Gassforbrukende utstyr som hvitevarer, oppvarmingskilder m.v. skal installeres, brukes, vedlikeholdes, installeres og kontrolleres i henhold til produsentens anvisninger.
Forskrift med veiledning og temaveiledninger utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap vil til enhver tid være å finne på www.dsb.no

- **Brannalarmanlegg**
Når det er krav om brannalarmanlegg enten jf. lov/forskrift eller fra Gjensidige, eller det er montert/gitt rabatt for, gjelder følgende:

Utførelse og godkjenning
Anlegget skal være prosjektert, installert, satt i drift og ferdigstilt av FG-sertifisert foretak (FG-760) og personell (FG-750), og i samsvar med NS 3960 for slike anlegg med følgende presiseringer:

Gjensidige

- Alarmoverføring ved utløst alarm

Anlegg som er klassifisert i risikoklasse 5 og 6 (Byggteknisk forskrift) skal ha et alarmoverføringssystem som varsler direkte til 110-sentral.
Anlegg som er klassifisert i risikoklasse 1- 4 (Byggteknisk forskrift) skal ha et alarmoverføringssystem som varsler direkte til 110-sentral eller FG-godkjent alarmsentral. Annen type alarmoverføring skal være godkjent av Gjensidige. Se eget punkt - Tillegg for driftsbygninger i landbruk og veksthusnæring.

- Sikredes ansvar for egenkontroll og ettersyn

Sikrede skal sørge for nødvendig kompetanse til å kunne gjennomføre egenkontroll, ettersyn og ivareta anleggets funksjon og pålitelighet. Sikrede skal sørge for ettersyn av anlegget minimum 1 gang i måneden utført av personell med nødvendig kompetanse på anlegget. Det skal føres kontrolljournal.

- Drift, vedlikehold og kontroll

Anleggets funksjonalitet skal årlig kontrolleres av FG-sertifisert foretak (FG-760) og personell (FG-750), i henhold til gjeldende FG-regler (FG-790) og leverandørens spesifikasjoner. Kontrollrapport skal registreres i FG-kontroll.

- Utbedring av mangler og avvik

Sikrede skal umiddelbart igangsette utbedring av mangler og avvik som avdekkes ved ettersyn, vedlikehold og kontroll.

- Endringer og utvidelser av brannalarmanlegget

Ved endringer i beskyttet område og påbygg, må det sikres at anleggets funksjonalitet og effektivitet opprettholdes. Endringer eller utvidelser av anlegget må utføres etter gjeldende regler og standarder.

- Utkopling av brannalarmanlegget

Dersom hele eller deler av anlegget midlertidig må kobles ut, skal sikrede iverksette tiltak, teknisk og organisatoriske, slik at risikoen ikke øker. Utkoblingsperioden skal gjøres så kort som praktisk mulig og iht. NS 3960.

- Dokumentasjon

Det skal dokumenteres at ovennevnte punkter er oppfylt i internkontrollsystemet.

- Tillegg for driftsbygninger i landbruk og veksthusnæring
  - Egne krav til brannalarmanlegg i landbruk og veksthusnæring er gitt i NS 3960, tillegg B.
  - Sertifiseringskravene nevnt over må være gyldig for landbruk.
  - Deteksjon: Tilhørende bolighus og ventilasjonsmotorer skal detekteres spesielt iht. NS 3960 B6.1.
  - Varsling: Anlegget skal være tilkoblet et alarmoverføringssystem/utringer som varsler minimum tre mottakere iht. NS 3960 B6.2 og B6.3.

(FG = Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd)

- **Slukkeanlegg (sprinkler)**
- Når det er krav om automatisk slokkeanlegg enten jf. lov/forskrift eller fra Gjensidige, eller det er montert/gitt rabatt for, gjelder følgende:

- Utførelse og godkjenning

Anlegget skal være prosjektert, installert, ferdigstilt og satt i drift av FG-sertifisert foretak (FG-910) og personell (FG-900), og i samsvar med prosjekteringsstandard for anlegget.

- Alarmoverføring ved utløst slokkeanlegg

Anlegg som er klassifisert i risikoklasse 5 og 6 (Byggteknisk forskrift), skal være tilknyttet et alarmoverføringssystem som varsler direkte til 110-sentral.
Anlegg som er klassifisert i risikoklasse 1- 4 (Byggteknisk forskrift) skal være tilknyttet et alarmoverføringssystem som varsler direkte til 110-sentral eller FG-godkjent alarmsentral. Annen type alarmoverføring skal være godkjent av Gjensidige.

- Sikredes ansvar for egenkontroll og ettersyn

Sikrede skal sørge for nødvendig kompetanse til å kunne gjennomføre egenkontroll, ettersyn og ivareta anleggets funksjon og pålitelighet.
Sikrede skal sørge for ettersyn av anlegget i henhold til leverandørens anvisninger eller minimum 1 gang i måneden. Det skal føres kontrolljournal.
Alternativt til manuell kontroll kan anlegget testes og overvåkes kontinuerlig med et digitalt system.

- Drift, kontroll og vedlikehold

Anleggets funksjonalitet skal kontrolleres årlig av FG-sertifisert foretak (FG-910) og personell (FG 900), i henhold til gjeldende FG-regler (FG-920) og leverandørens anvisninger. Kontrollrapporten skal registreres i FG-kontroll.

- Utbedring av mangler og avvik

Gjensidige

Sikrede skal umiddelbart igangsette utbedring av mangler og avvik som avdekkes ved ettersyn, kontroll og vedlikehold. Hvis det avdekkes at anlegget har redusert funksjon og/eller pålitelighet må sikrede iverksette organisatoriske og/eller tekniske tiltak som ivaretar sikkerhetsnivået inntil avviket eller mangelen er lukket.

- Endringer og utvidelser av slokkeanlegget
Ved endringer i beskyttet område og påbygg, må det sikres at anleggets dekningsområde, funksjon og effektivitet opprettholdes. Endringer eller utvidelser av anlegget må utføres etter gjeldende regler og standarder.

- Utkopling av slokkeanlegget
Dersom hele eller deler av anlegget midlertidig må kobles ut, skal sikrede iverksette tiltak, organisatoriske og/eller tekniske, slik at sikkerhetsnivået opprettholdes. Utkoblingsperioden skal gjøres så kort som praktisk mulig.

- Dokumentasjon
Det skal dokumenteres at ovennevnte punkter er oppfylt i internkontrollsystemet.

- **Vannskade**
Bygning og utvendige vannledninger skal holdes tilstrekkelig oppvarmet for å hindre vannskade ved frostsprengning eller andre skader som følge av frost i rørsystem. (Vann og avløpsledninger)
Inn- og utvendige sluk og vannlåser rengjøres jevnlig, minimum 2 ganger per år.
Varer lagres minimum 10 cm over gulv.
Hovedstoppekran i fritidsbolig stenges og rørledning avlastes ved at tappekraner åpnes når bygningen forlates for mer enn tre døgn.
Instruks om dette skal settes opp lett synlig i fritidsboligen.
For bygning som er uten beboelse eller virksomhet, skal hovedstoppekran stenges og rørledninger avlastes ved at tappekraner åpnes. For bygninger som er delvis uten beboelse eller virksomhet, skal stoppekran inn til den delen av bygningen stenges og rørledninger avlastes ved at tappekraner åpnes.
VVS-arbeider skal utføres av fagkyndig personell.

- **Tyveri og hærverk**
Bygning, innbo og eiendeler skal være forsvarlig sikret mot tyveri og hærverk. Dører, vinduer og andre åpninger skal være lukket og låst der dette ikke strider mot bestemmelser vedrørende rømningsmuligheter for husdyr. Nøkler skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende.

Der beskyttelsesklasse B0 er angitt i forsikringsbeviset gjelder:
Dører, vinduer og andre åpninger skal være lukket og låst. Nøkler skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende.
Før lokalene forlates skal det kontrolleres at uvedkommende ikke befinner seg i bygningen.
I tillegg gjelder kravene i henhold til beskyttelsesklasse B1, B2 eller B3 der det er angitt i forsikringsbeviset.
Se Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnemnds (FGs) regelverk, https://www.fgsikring.no

Eiendeler/varer oppbevart i container sikres med FG-godkjent containerlås eller FG-godkjent hengelås og hengelåsbeslag, minimum klasse 3, som skjuler og hindrer tilgang til hengelåsens låsebøyle.
Kjøretøy/tilhengere/arbeidsmaskiner/deler til arbeidsmaskiner/båter skal være låst når de forlates etter arbeidstidens slutt, dersom disse er utstyrt med låseanordning.

Nøkler til objekter skal bæres av den som rettmessig disponerer nøklene eller oppbevares i låst:
- FG-godkjent verdi- eller sikkerhetsskap eller i låst bygning utenfor forsikringsstedet.
- Verdi- eller sikkerhetsskap skal monteres i henhold til produsentens anvisninger.

- **Tyverisikring av innhold i nedgravd tank**
Styringsenhet og påfyllingspunkt skal være låst. Det skal føres pellelogg slik at svinn kan oppdages raskt.
Når objektene befinner seg i bygning, godtas sikring av bygningen/lokalet iht. FGs regler for innbruddsbeskyttelse klasse B1, der ikke andre B-krav er angitt.

- **Sikring mot overspenninger/strømbrudd/klima for server, hovedmaskin, styringsenheter og telefonsentraler**
Utstyret skal, både på strømnett- og signalsiden, være beskyttet mot induserte overspenninger. Vernet skal være FG- godkjent.
Utstyret skal være tilkoplet avbruddsfri strømforsyning (online UPS) slik at dette kan tas ned/slås av kontrollert.
Med styringsenhet menes enhet som styrer annet utstyr og som har egen separat strømforsyning.
Utstyret skal plasseres slik at det ikke utsettes for skade ved utilstrekkelig eller feilkonstruert klimaanlegg eller unormalt driftsmiljø.

- **Datasikkerhet/Cyberhendelse**
- Sikkerhet
Datamaskiner skal til enhver tid ha oppdatert operativsystem, og aktivt antivirusprogram og brannmur. For smarttelefoner og øvrige mobile enheter er det krav om at sikrede til enhver tid har oppdatert operativsystem. Alle datamaskiner, mobile enheter og smarttelefoner og annet utstyr som er koblet til internett skal være passordbeskyttet. Standardpassord skal endres umiddelbart etter at en enhet er tatt i bruk.

- Backup

Det skal tas ukentlig sikkerhetskopi (backup) av alle virksomhetens data. Sikkerhetskopiene skal oppbevares adskilt fra originaldataene slik at de ikke kan skades ved samme hendelse som når originaldataene skades (i f.eks en nettsky eller i et datasystem som ikke er tilkoblet datasystemet hvor originaldataene er). Verifisering av data på sikkerhetskopier skal foretas minst èn gang per måned.

- Instruks om datasikkerhet

De ansatte skal instrueres om hvilke rutiner som gjelder for å ivareta datasikkerheten, herunder rutiner for valg og fornyelse av passord og tiltak for å unngå uautorisert adgang til datasystemene, skadelig programvare og virus.

Gjelder for forsikringene: Bygning borettslag og sameie

Sikkerhetsforskrift for brannalarm- og slokkeanlegg

Dersom brannalarm- eller slokkeanlegg er enten påkrevd eller montert, eller det er gitt rabatt for, gjelder følgende:

- **Utførelse og godkjenning**
  Anlegget må være prosjektert, utført og godkjent i samsvar med offentlige bestemmelser og FGs gjeldende regler for slike anlegg. For landbrukskunder med anlegg installert før 1.1.2003 gjelder Gjensidiges godkjenningsregler.
- **Ansvarshavende**
  Sikrede skal oppnevne en ansvarshavende for anlegget. Ansvarshavende skal ha nødvendig kompetanse og kunne gjennomføre egenkontroll og ivareta anleggets funksjon og pålitelighet.
- **Drift, vedlikehold, kontroll og ettersyn**
  Anleggets funksjonalitet skal kontrolleres årlig, i henhold til gjeldende FG-regelverk og leverandørens instruksjoner. Kontrollrapport fra registrert installatør skal kunne fremvises på forespørsel. Mangler og avvik ved anlegget som avdekkes i forbindelse med kontroll og vedlikehold, skal utbedres umiddelbart. Utgiftene til kontroll og vedlikehold skal dekkes av sikrede. Ved behov for utskifting av kjernekomponenter eller utvidelser på anlegget, skal hele anlegget oppgraderes til et system som innehar godkjenning etter gjeldende regelverk.
- **Endringer og utvidelser**
  Det må ikke gjøres bygningsmessige endringer eller andre endringer som endrer anleggets omfang, funksjon eller effektivitet.
- **Utkopling av anlegget**
  Dersom hele eller deler av anlegget midlertidig må utkoples, skal sikrede iverksette tiltak som sikrer at risikoen ikke øker. Utkoblingsperioden skal gjøres så kort som praktisk mulig.

  Dokumentasjon på at ovennevnte punkter er oppfylt skal forefinnes i internkontrollsystemet.
  (FG = Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd)

Brannslokkingsutstyr (gjelder kun for landbrukskunder)

- **Følgende krav til brannslokkingsutstyr i driftsbygning skal være oppfylt:**
  - bygning inntil 300 m2 = minimum 1 apparat, 6 kg type ABC
  - bygning inntil 600 m2 = minimum 2 apparater, 6 kg type ABC
  - bygning 600 m2 og større = minimum 3 apparater, 6 kg type ABC.
  - alternativt kan brannslange som rekker alle rom i bygningen benyttes. Det skal likevel være minst ett 6 kg ABC apparat tilgjengelig i bygningen.

Gjelder for forsikringene: Bygning borettslag og sameie

Sikkerhetsforskrift for utførelse av varme arbeider.

1.Definisjon

Med varme arbeider forstås arbeider hvor det benyttes arbeidsverktøy og utstyr som genererer gnister og/eller varme som kan føre til brann. Varme arbeider omfatter bruk av åpen og skjult flamme, varmlufts-, sveise-, skjære- og slipeutstyr.

2.Hvor sikkerhetsforskriften gjelder

Denne gjelder ved utførelse av varme arbeider i alle miljøer med brannrisiko.
Unntatt er varme arbeider som utføres i spesielt tilrettelagte produksjons og verkstedrom. Rommet skal være adskilt fra annen virksomhet som egen branncelle. Denne skal ha ubrennbare overflater.

3.Avtale med ekstern håndverker/entreprenør

Dersom varme arbeider skal utføres av ekstern håndverker/entreprenør skal sikrede påse at sikkerhetsforskriftens krav inngår i skriftlig avtale eller kontrakt med denne.

4.Sikkerhetskrav

4.1 Sjekkliste for utførelse av varme arbeider utgitt av Finans Norge Forsikringsdrift eller tilsvarende sjekkliste skal være utfylt og signert før utførelse av arbeidet. Sjekklisten er tilgjengelig på brannvernforeningen.no.

Gjensidige

4.2 Alt brennbart materiale i risikoområdet der varmt arbeid utføres skal være fjernet eller beskyttet.
4.3 Åpninger i gulv, vegger og tak i risikoområdet der varmt arbeid utføres skal være tettet.
4.4 Egnet slokkeutstyr i forskriftsmessig stand, minimum 2 stk. 6 kg/liter håndslokkeapparat skal være lett tilgjengelig. Ett håndslokkeapparat kan erstattes med brannslange påsatt vann frem til strålerøret.
4.5 Navngitt brannvakt skal kontinuerlig overvåke brannrisiko under arbeidet, i pauser og nødvendig tid etter at arbeidet er avsluttet, minimum en time. Utførende kan være brannvakt der brannrisikoen vurderes som lav.
4.6 Brannvakt og utførende skal ha gyldig sertifikat for utførelse av varme arbeider fra Stiftelsen Norsk Brannvernforening eller annen godkjent organisasjon i øvrige nordiske land.

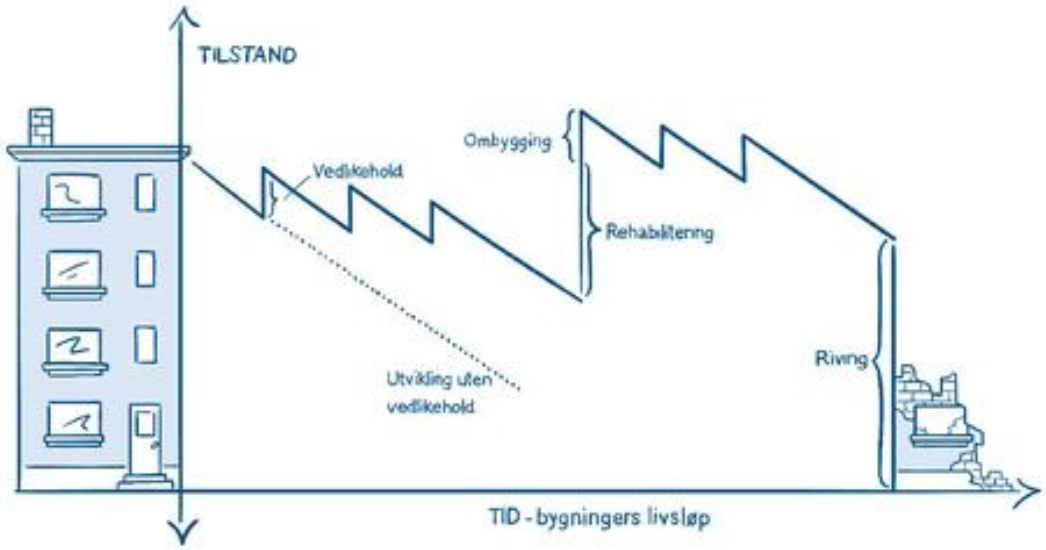
5.Utførelse av varme arbeider på tak
I tillegg til punktene over gjelder følgende sikkerhetskrav ved arbeider på tak:
5.1 Ved utførelse av varme arbeider på tak skal det i tillegg til sjekkliste foreligge en dokumentasjon på at det er utført en risikovurdering av arbeidet.
5.2 Det er forbud mot bruk av åpen og skjult flamme på oppførede og luftede tretak.
5.3 Ved utførelse av varme arbeider på kompakte og øvrige tak som ikke er nevnt i punkt 5.2 skal brennbar isolasjon og brennbare konstruksjoner være tilstrekkelig beskyttet med ubrennbar isolasjon eller ubrennbare materialer som gir tilsvarende beskyttelse. Ved bruk av åpen og skjult flamme skal det være tilstrekkelig sikkerhetsavstand til bygningskonstruksjoner/bygningsdeler som består av brennbare materialer.

Gjelder for forsikringene: Bygning borettslag og sameie

Sikkerhetsforskrift der sikrede selv velger advokat

Sikrede plikter å dokumentere hvordan advokaten har beregnet sitt salær, dvs. oppdragsbekreftelse, timeliste og spesifisert salæroppgave.

For tvister som behandles i domstolene, plikter sikrede etter anmodning fra selskapet, å begjære at retten fastsetter advokatens godtgjørelse i medhold av tvisteloven § 3-8.


TILSTAND
Vedlikehold
Ombygging
Rehabilitering
Utvikling uten vedlikehold
Riving
TID - bygningers livsløp

Årsberetning for Kvindernes Boligselskap AS 2025

1. Innledning

Styret legger med dette frem årsberetning for Kvindernes Boligselskap AS for perioden 2025.

Årsberetningen gir en samlet oversikt over styrets arbeid, viktige hendelser, gjennomførte og pågående tiltak, vedlikeholdsbehov, HMS, brannsikkerhet, økonomiske vurderinger, drift, kommunikasjon og prioriteringer fremover.

Boligselskapet har flere vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Flere av forholdene gjelder sikkerhet, lovpålagte kontroller, felles tekniske installasjoner og bygningsdeler som har betydning for hele eiendommen. Styret har i perioden prioritert tiltak som bidrar til trygg drift, skadeforebygging, bedre dokumentasjon og mer systematisk oppfølging.

Styret har også arbeidet med å gjøre informasjon og tjenester enklere tilgjengelig for beboere. Dette gjelder blant annet hjemmeside, Vibbo, håndbok, vedtekter, husordensregler, søknadsskjemaer, booking, betaling, parkering, gjesterom, nøkler, Defigo og felles rutiner.

Styret bruker OBOS/Styrebistand AS sin HMS-modul for oppfølging av HMS og internkontroll. Dette skal gi bedre oversikt over kontroller, avvik, frister, rutiner og dokumentasjon.

Regnskap, revisjonsberetning og eventuelle egne saker til generalforsamlingen følger som egne dokumenter.

2. Om boligselskapet

Kvindernes Boligselskap AS ligger på Bislett i bydel St. Hanshaugen i Oslo. Eiendommen består av 77 leiligheter og 5 næringslokaler, fordelt på ett bygningsvolum. Det er også bodanlegg på loft, 5.etasje og i kjeller. Bygningsmassen ble oppført mellom 1923-1925. Eiendommen har eiet tomt på 1 480 m2 og eiendomsnummer 0301-216/233.

Boligselskapet har ansvar for drift og vedlikehold av felles bygningsmasse og felles tekniske installasjoner. Den enkelte aksjonær/beboer har ansvar for egen bruksenhet i tråd med vedtektene.

Flere av byggets felles tekniske installasjoner går gjennom eller ligger inne i private leiligheter. Dette gjelder blant annet avløpsrør, vannrør, radiatorer/-rør, brannvarsling og andre tekniske føringer. Enkelte undersøkelser og utbedringer krever derfor tilgang til leiligheter.

Forretningsfører: OBOS
Regnskapsfører: OBOS
Revisor: BDO AS

Forsikring: Gjensidige Forsikring, polisenummer 82936284. Se vedlagte sikkerhetsforskrifter.
Vaktmester: Stig Johansen
Midlertidig vaktmesterfirma: Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS

3. Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Aleksander Andersen
Styremedlemmer: Tin Phan, Stina Elisabeth Ovesen, Mona Rudberg Undisdatter og Ane-Marte Grønstad Liane
Varamedlemmer: Tore Ljøkelsøy og Inger Dagrunn Karlsen
Valgkomite: Erick Mowinckel, Ellen Worren og Eli Hovdenak

4. Styrets arbeid og møter

Styret har i perioden hatt en rekke styremøter og oppfølgingsmøter. Det ble avholdt 12 styremøter i 2025 og 5 styremøter i 2026 per 10. mai 2026. Det har i tillegg vært flere møter mellom styremedlemmer og eksterne aktører.

Styret hadde den 10. november 2025 et regnskaps- og budsjettmøte med OBOS. Dette inngår i styrets økonomiske oppfølging av boligselskapet.

Det har også blitt avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger for valg av ny renholdsleverandør.

Styret har hatt løpende kontakt med blant annet OBOS, prosjektledere, brannrådgivere, brannfirmaer, elektrikere, rørleggere, heisleverandører, heiskonsulenter, skadedyrfirmaer, renholdsleverandører, vaktmesterfirmaer, kommunale etater, beboere, aksjonærer, næringsdrivende, meglere, forsikringsselskaper, advokater og øvrige relevante aktører.

Mye av styrets arbeid har handlet om å få bedre oversikt over byggets faktiske tekniske tilstand. Dette har vært nødvendig fordi flere installasjoner er gamle, fordi dokumentasjonen på enkelte tidligere arbeider er mangelfull, og fordi kontroller har avdekket forhold som må følges opp.

Styret har også arbeidet med å etablere faste kontrollavtaler. Målet er bedre system, bedre dokumentasjon og mer forutsigbar oppfølging av lovpålagte og nødvendige kontroller.

I tillegg har styret fulgt opp løpende driftssaker, skadesaker, skadedyrssaker, forsikringssaker, byggesaker, spørsmål fra meglere, henvendelser fra beboere og øvrige saker som oppstår i den daglige forvaltningen av boligselskapet.

5. Overordnet vurdering av året

Perioden har vært preget av arbeid med å kartlegge, dokumentere og utbedre forhold i bygget.

Det er avdekket behov for vedlikehold og oppgraderinger på flere områder. Dette gjelder blant annet brannsikkerhet, avløp, VVS, radiatoranlegg, elektrisk anlegg, heis, takrenner, skadedyrforebygging, fellesarealer, renhold og dokumentasjon.

Flere av forholdene gjelder sikkerhet, forsvarlig drift, lovpålagte krav og skadeforebygging. Styret har derfor prioritert tiltak som reduserer risiko for blant annet brann, vannskader, tekniske driftsproblemer, skadedyr, fuktskader, bygningsskader og økte kostnader ved utsatt vedlikehold.

Styret vurderer at boligselskapet nå har bedre oversikt og bedre dokumentasjon enn tidligere, samtidig som flere forhold fortsatt må følges opp videre.

6. Vedlikeholdsplan og prioritering av tiltak

OBOS Prosjekt AS har utarbeidet en overordnet vedlikeholdsplan for Kvindernes Boligselskap AS. Vedlikeholdsplanen gir oversikt over teknisk tilstand, fremtidige vedlikeholdsbehov, omtrentlige kostnader og behov for prioritering. Rapporten omtaler blant annet bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, heis, uteområder og brannsikkerhet.

Vedlikeholdsplanen understreker at boligselskapet, ved styret, har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler. Planen viser også at boligselskapet må ha oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov og finansiering.

Styret prioriterer først tiltakene som er vurdert som mest alvorlige. Tiltak som gjelder liv og helse, brannsikkerhet, fare for vannskader, alvorlige tekniske avvik og kritisk drift prioriteres foran mindre alvorlige eller mer kosmetiske tiltak.

Styret vurderer dette som nødvendig for å bruke boligselskapets midler der risikoen og konsekvensene ved å vente er størst.

7. Gjennomførte tiltak og viktige oppfølgingspunkter

Styret har i perioden fulgt opp en rekke forhold knyttet til sikkerhet, brann, vann/avløp, skadedyr, tak, elektrisk anlegg, heis, renhold, fellesarealer, digitalisering, kommunikasjon og generell drift av bygget.

Mange av tiltakene har vært nødvendige fordi flere tekniske installasjoner er gamle, har hatt behov for vedlikehold eller har hatt avvik etter kontroller.

Blant de viktigste tiltakene som er gjennomført eller satt i gang er tiltak mot skadedyr, kontroll og utskifting av brannsikkerhetsutstyr, oppfølging av nødlys, installasjon av nytt brannvarslingsanlegg, brannsikring og rottesikring av gjennomføringer, tiltak i radiator- og varmeanlegg, undersøkelser og utbedringer av kloakk og overvann, lovpålagt tilbakestrømningsbeskyttelse på hovedvanninntaket, utskifting av defekt trykkreduksjonsventil, oppfølging av elektro og heis, rensing av tak og takrenner, periodiske kontrollavtaler, bruk av OBOS/Styrebistand sin HMS-modul, bedre sikring av tekniske rom og fellesfunksjoner, opprettelse av hjemmeside, ryddigere informasjon på Vibbo, enklere booking og betaling, nye rutiner for fellesarealer, midlertidig vaktmester ved langtidssykmelding, bytte av renholdsbyrå og dialog med kommunen om uteområder og praktiske forhold.

Styret vurderer at tiltakene samlet sett har vært viktige for å redusere risiko, bedre drift og gi et bedre grunnlag for videre vedlikehold.

8. Hjemmeside, digitalisering og enklere tilgang til informasjon

Styret har opprettet en egen hjemmeside for Kvindernes Boligselskap AS. Formålet er å gjøre det enklere for beboere, eiere og andre relevante parter å finne frem til viktig informasjon.

Hjemmesiden skal gjøre det lettere å søke i og finne frem i blant annet håndbok, vedtekter, husordensregler, praktisk informasjon, rutiner, skjemaer, fellesarealer, søknader og bestillinger.

Hjemmesiden skal også gjøre det enklere å behandle saker knyttet til blant annet Defigo, nøkler, parkering, ventelister, postkasseskilt, utleie, byggesaker og andre praktiske henvendelser til styret.

Styret vurderer dette som et viktig tiltak for mer ryddig saksbehandling. Når informasjon, rutiner og skjemaer ligger samlet ett sted, blir det lettere for beboere å finne riktig informasjon og lettere for styret å behandle henvendelser likt og effektivt.

Hjemmesiden er ment som et supplement til Vibbo og annen nødvendig kommunikasjon.

9. Vibbo, informasjon og beboerkommunikasjon

Styret har fått tilbakemeldinger fra flere beboere om at informasjonsmengden på Vibbo kan oppleves som stor. På bakgrunn av dette har styret arbeidet med å redusere og forenkle informasjonen som publiseres.

Målet har vært å gjøre beskjedene kortere, tydeligere og lettere å forstå. Styret har også ryddet opp på Vibbo og gruppert innhold etter temaer, slik at det blir enklere å finne frem.

Samtidig har styret i perioden måttet sende ut mange varsler fordi det har vært mange nødvendige kontroller, håndverkerbesøk, skadesaker og tekniske undersøkelser.

Styret har også valgt å publisere referater fra styremøter for å gi bedre innsyn i styrets arbeid. Dette er ikke lovpålagt, og OBOS fraråder normalt publisering av styremøtereferater. Styret har likevel vurdert at åpenhet og informasjon om styrets arbeid har vært viktig i perioden.

I tillegg har styret invitert til uformelle møter den første tirsdagen i måneden. Formålet har vært å gi beboere en enkel mulighet til å møte styret, stille spørsmål, ta opp saker og komme med tilbakemeldinger.

Styret har forståelse for at samlet informasjonsmengde kan oppleves som mye. Målet fremover er å gi nødvendig informasjon på en strukturert måte, samtidig som beboerne fortsatt får informasjon om viktige saker.

10. Booking, betaling, gjesterom og parkering

Styret har gjort booking av gjesterom og parkering enklere og sikrere. Det er også lagt inn betaling via Vipps der dette er hensiktsmessig. Dette gjør betaling enklere for beboere og gir bedre oversikt for styret.

Booking av gjesterommet er sikret slik at kun beboere i huset kan booke det. Dette gir bedre kontroll med bruk, tilgang og ansvar.

Styret vurderer at enklere booking og betaling bidrar til bedre drift av fellesressurser. Det reduserer behovet for manuell oppfølging og gjør det lettere å ha oversikt over bestillinger og betalinger.

11. Fellesarealer og nye rutiner

Styret har arbeidet med rutiner som skal sikre bedre orden, renhold, sikkerhet og mer forutsigbar bruk av fellesarealene.

Fellesarealer er et felles ansvar. Feil bruk, private eiendeler i fellesområder, mangelfull rydding eller manglende renhold kan gi utfordringer knyttet til brannsikkerhet, rømningsveier, skadedyr, lukt, renhold og trivsel.

Styret har også igangsatt arbeidet med å gjøre merkingen av leiligheter og bruksenheter tydeligere. Styret legger til grunn at offisielle H-nummer/bruksenhetsnummer skal brukes i praktisk merking og informasjon. Dette gir mer entydig informasjon for beboere, leverandører, håndverkere og andre som skal finne riktig leilighet.

Det har også vært utfordringer med pakkelevering. Styret har undersøkt muligheten for pakkeboks på eiendommen, men HeltHjem har opplyst at dette ikke lar seg gjøre med deres leveringsløsning.

Styret har i tillegg igangsatt arbeid med orienteringsplan og midlertidig merking for brannvesenets utrykning. Tiltaket skal gjøre det enklere for brannvesen og andre beredskapsaktører å orientere seg i bygget.

Styret vil følge opp rutiner for bruk av fellesarealer, renhold, rydding, oppbevaring, tilgang, tekniske rom, fellesrom, gjesterom, avfall, merking, orientering for beredskap og tryggere pakkelevering.

12. Vaktmester, midlertidig drift og HMS

Boligselskapets vaktmester har vært langtidssykmeldt. For å sikre forsvarlig forvaltning og løpende drift har styret besørget midlertidig vaktmester.

Vaktmesterfunksjonen er viktig i boligselskapets HMS-arbeid. Den omfatter blant annet oppfølging av fellesarealer, avfall, praktiske driftsoppgaver, mindre vedlikeholdsoppgaver, koordinering med leverandører, tilgang og praktisk bistand, brannsentral/branntavle, fyrrom, tekniske rom og avvik som oppdages i daglig drift.

I perioden er det avdekket forhold ved brannvarslingsanlegg og tekniske systemer som viser behovet for jevnlig oppfølging, klare rutiner og rask videreverslig av feil.

Styret vurderte derfor at bygget måtte ha en tydelig og fungerende vaktmesterfunksjon. Midlertidig vaktmester har vært nødvendig for å sikre forsvarlig daglig drift i en periode hvor fast vaktmester ikke har kunnet utføre oppgavene sine.

Styret vil følge opp vaktmesterordningen videre, både av hensyn til drift, HMS, brannsikkerhet, tekniske rom og generell trygghet i bygget.

13. Renhold, bytte av renholdsbyrå og storrengjøring

Styret har byttet renholdsbyrå etter vedtak på generalforsamling. Bakgrunnen var behov for bedre renhold og bedre oppfølging av fellesarealene.

Styret inngikk avtale med TG Renhold AS som nytt renholdsbyrå. I overgangsperioden ble det benyttet midlertidig renholdsbyrå for å sikre kontinuitet frem til TG Renhold AS kunne overta.

Det ble også gjennomført storrengjøring (bl.a. for å fjerne mugg fra fellesbadene) og impregnering av fellesarealene. Dette ble gjort for å heve standarden før ny renholdsavtale trådte i kraft og for å rette opp forhold som ordinært renhold over tid ikke hadde løst tilstrekkelig.

Ved gjennomgang av regnskapet ble det avdekket at renhold fra tidligere renholdsbyråer hadde vært underfakturert i tidligere år. Kostnader som etter gjeldende fordelingsprinsipp og lov skulle vært dekket gjennom fellesutgifter, var delvis dekket av boligselskapets oppsparte midler. For å korrigere dette ble beløpet krevd inn gjennom egne fakturaer.

Styret vurderer at renhold er viktig for trivsel, helse, skadedyrforebygging og den generelle standarden i bygget. Styret vil følge opp renholdet videre for å sikre at kvaliteten holder et forsvarlig nivå.

14. Løpende saker, skader, forsikring, byggesaker og henvendelser

Styret har i perioden fulgt opp et stort antall løpende saker. Dette omfatter blant annet skadesaker, skadedyrssaker, forsikringssaker, byggesaker, søknader fra beboere, henvendelser fra beboere og meglere, spørsmål om felleskostnader, vedtekter, husordensregler, parkering, nøkler, Defigo, utleie, gjesterom, fellesarealer, tekniske installasjoner og saker fra leverandører og eksterne aktører.

Mange av sakene er små hver for seg, men samlet krever de mye tid, dokumentasjon og oppfølging. Dette kommer i tillegg til en god del store og komplekse saker.

Arbeidet med hjemmeside, skjemaer, Vibbo-struktur og tydeligere rutiner er derfor også ment å redusere unødvendig tidsbruk og gjøre saksbehandlingen mer lik, ryddig og forutsigbar.

15. Økonomi, felleskostnader og lånebehov

Styret har gjennomgått felleskostnadene og boligselskapets regnskap sammen med OBOS.

Gjennomgangen viste at flere av felleskostnadene ikke har vært justert på flere år, samtidig som kostnader til drift, vedlikehold, forsikring, håndverkertjenester, renter, kontroller og øvrige nødvendige tjenester har økt. Når felleskostnadene ikke justeres i takt med faktiske kostnader, må boligselskapet bruke mer av oppsparte midler til løpende drift. Dette svekker økonomisk handlingsrom og kan øke lånebehovet ved nødvendig vedlikehold. Løpende kostnader skal etter loven for øvrig dekkes av aksjonærene.

Fra 1. januar 2025 ble felleskostnadene derfor økt med 10 %. Bakgrunnen var blant annet å kompensere for manglende justering av felleskostnadene de siste årene. Styret vurderer at justeringen var nødvendig for å sikre mer forsvarlig drift, riktigere kostnadsdekning og et bedre økonomisk grunnlag for videre vedlikehold.

Det nye internettabonnementet har samtidig redusert kostnaden for internett med ca. kr 207 per måned per leilighet fra 1. april 2025.

For å gjøre faktureringen enklere og mer oversiktlig, er strøm og varmtvann slått sammen til en fakturalinje.

Kostnader til toalettpapir og håndsåpe er justert opp til faktisk kostnadsnivå, basert på gjennomsnittlige kostnader de siste årene. Styret har samtidig valgt å la TG Renhold AS levere papir og såpe fremover, fordi renholderne jevnlig er til stede i bygget og har løpende oversikt over behovet.

Justeringene er gjort etter gjennomgang med OBOS, som er boligselskapets forretningsfører. Styret understreker at reguleringene er gjort for å sikre forsvarlig drift og dekke nødvendige kostnader knyttet til blant annet elsikkerhet, brannsikkerhet, heissikkerhet, radon, legionella, forsikring og nødvendig vedlikehold.

Styret er klar over at økte felleskostnader er krevende for mange. Samtidig kan for lave felleskostnader over tid føre til større lånebehov, høyere rentekostnader og større økonomiske belastninger senere. Styret arbeider derfor sammen med OBOS med bedre rutiner, økonomisk oversikt og langtidsbudsjettering.

16. Brannsikkerhet

Brannsikkerhet har vært et av styrets viktigste arbeidsområder i perioden.

Det er gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse av bygget. Formålet var å avdekke byggets branntekniske forhold og gi en samlet vurdering av brannsikkerheten. Analysen vurderer blant annet branntekniske sikringsanlegg, rømningsveier, brannceller, dører, etasjeskiller, gjennomføringer, slokkeutstyr og ledelys.

Rapporten peker på behov for flere tiltak knyttet til brannsikkerhet. Dette omfatter blant annet branntetting, dokumentasjon av branntetting, vurdering av dører og luker, brannmotstand i enkelte bygningsdeler, nødlys, markeringslys og brannalarmanlegg.

Styret har fulgt opp at fibergjennomføringer er brannsikret. I tillegg er over 300 kabel- og rørgjennomføringer brannsikret. De fleste av disse gjennomføringene er samtidig rottesikret.

Dette er viktige tiltak fordi åpne eller mangelfulle gjennomføringer kan bidra til spredning av brann, røyk og skadedyr mellom rom, etasjer og brannceller.

Branntetting må fortsatt følges opp der det avdekkes åpne eller mangelfulle gjennomføringer. Utført branntetting må også dokumenteres.

Styret vurderer at brannsikkerhet fortsatt må ha høy prioritet. Arbeidet er ikke ferdig, men det er gjennomført viktige tiltak for å redusere risiko og lukke avvik.

17. Brannvarslingsanlegg

Firesafe AS installerer nytt brannvarslingsanlegg i bygget. Arbeidet fullføres i løpet av sommeren 2026.

Bakgrunnen for utskiftingen er at det gamle brannvarslingsanlegget hadde tekniske svakheter, var sårbart og hadde begrensede muligheter for fremtidig vedlikehold. Flere komponenter og deler var ikke lenger enkle å skaffe, og anlegget var krevende å feilsøke.

Styret vurderte også muligheten for delvise utbedringer. Etter en samlet vurdering ble full utskifting vurdert som den mest forsvarlige og langsiktige løsningen.

Eksisterende kabler er i stor grad gjenbrukt. Dette gjør arbeidet mindre omfattende enn en full utskifting av alle kabler, men krever samtidig grundig kontroll, testing og feilretting for å sikre at anlegget fungerer som det skal i hele bygget.

Ved kontroll og oppfølging av det tidligere anlegget ble det avdekket forhold som krevde tiltak. Dette gjaldt blant annet alarmorganer, dekning i enkelte deler av bygget, alarmsender, overføring, tilgang til kontrollpunkter og behov for videre dokumentasjon.

Styret vurderer utskiftingen av brannvarslingsanlegget som et av de viktigste sikkerhetstiltakene i boligselskapet. Et brannvarslingsanlegg må kunne vedlikeholdes, repareres og feilsøkes på en trygg og effektiv måte over tid.

Arbeidet fortsetter til anlegget er gjennomgått, avvik er fulgt opp, og bygget har et mer robust, adresserbart og forskriftsmessig brannvarslingssystem.

18. Nødlys

Det er gjennomført kontroll og oppfølging av nødlys.

TFC AS gjennomførte kontroll av nødlysanlegget 05.09.2025. Rapporten konkluderte med at anlegget var godkjent med åpne avvik, og viste behov for batteribytte i deler av anlegget.

Branntek AS har byttet batterier i nødlysene. Dette var nødvendig for å sikre at nødlysene fungerer ved strømbrudd, brann eller annen evakuering.

Styret vurderer dette som et viktig sikkerhetstiltak. Nødlys må kontrolleres videre etter avtalt frekvens.

19. Brannslanger og brannslukkere

Det er gjennomført kontroll og oppfølging av brannslanger og brannslukkere.

TFC AS gjennomførte kontroll av manuelle slokkeapparater og brannslanger 05.09.2025. Det ble kontrollert 87 slukkere og 10 brannslanger. Rapporten konkluderte med at anlegget var godkjent med åpne avvik.

Brannslangene var gamle og hadde behov for utskifting. Brannslangene er derfor byttet ut av Branntek AS. Brannslukkere er også kontrollert og fulgt opp.

Styret vurderer dette som viktige sikkerhetstiltak. Slokkeutstyr og brannslanger må kontrolleres videre etter avtalt frekvens.

20. Lovpålagte og periodiske kontroller

Styret har inngått avtaler om nødvendige periodiske kontroller i henhold til lovpålagt eller anbefalt frekvens.

Avtalene gjelder blant annet elektrisk anlegg, heis, brannslanger, brannslukkere, nødlys, brannvarsling, øvrige branntekniske kontroller og kontroll/rens av tak.

Flere av brannrelaterte kontroller er samlet i felles avtale der dette er hensiktsmessig. Det er også utført kontroll og vurdering knyttet til radon og legionella.

I tillegg er det inngått avtale om fjerning av is og snø fra tak ved risikosituasjoner, samt utsetting av isfareflagg der dette er nødvendig ihht. loven.

Styret vurderer at faste kontrollavtaler er viktig for bedre system, dokumentasjon og forutsigbarhet i HMS-arbeidet.

21. HMS og internkontrollsystem

Styret bruker OBOS/Styrebistand sin HMS-modul for oppfølging av HMS og internkontroll i boligselskapet. Formålet er å samle HMS-arbeidet på ett sted, slik at styret får bedre oversikt over krav, rutiner, kontroller, avvik, frister og dokumentasjon.

HMS-arbeidet omfatter blant annet brannsikkerhet, rømningsveier, brannvarsling, nødlys, slokkeutstyr, elektrisk anlegg, heis, radon, legionella, vann, avløp, VVS, skadedyr, fellesarealer, renhold, tak, snø, is, fyrrom, brannsentral, tekniske rom, kontroller og dokumentasjon.

Styret vurderer at bruk av HMS-modulen er viktig for mer systematisk internkontroll. Når dokumentasjon, kontroller og avvik samles i ett system, blir det lettere å følge opp hva som er gjort, hva som gjenstår, hvem som har ansvar, og hvilke frister som gjelder.

HMS-arbeidet må samtidig bestå av praktisk oppfølging i bygget gjennom vaktmester, leverandører og styret. Styret vil bruke HMS-modulen aktivt videre for bedre oversikt og mer forutsigbar oppfølging.

22. Radon

Radonmålingen ble startet i desember 2025 og ferdigstilt i 2026. Det er gjennomført radonmåling med sporfilmer i bygget. Rapporten fra Radonova AS er utarbeidet 24.04.2026.

Høyeste årsmiddelverdi er oppgitt til 120 Bq/m3, og høyeste måleverdi er oppgitt til 161 Bq/m3. Rapporten har samtidig en kommentar om at detektorene ankom Radonova 17-51 dager etter angitt stoppdato, og at resultatene kan ha blitt noe forhøyet dersom detektorene har fått ekstra radoneksponering i lagringstiden.

Styret vurderer at gjennomført radonmåling gir bedre dokumentasjon på tilstanden i bygget. Resultatene må oppbevares som del av boligselskapets HMS-dokumentasjon og vurderes opp mot gjeldende anbefalinger.

Styret vil se på om det er behov for ytterligere vurderinger eller radonreduserende tiltak, i samråd med relevante fagpersoner.

23. Legionella

SGI Compliance AS gjennomførte risikovurdering av legionellautsatte innretninger 05.11.2025, med rapportdato 12.12.2025. Rapporten omfatter blant annet varmtvannsanlegg, kaldtvannsnett, brannslanger, dusjanlegg og andre aerosoldannende innretninger.

Rapporten viser at legionellarisiko må følges opp systematisk. Det må etableres og dokumenteres rutiner for drift, vedlikehold, temperaturkontroll, gjennomspyling, prøvetaking og andre relevante tiltak der dette er nødvendig.

Styret vurderer at gjennomført legionellarisikovurdering er et viktig HMS-tiltak. Utbedringer i fyrrommet må også sees i sammenheng med dette arbeidet, fordi varmtvannsanlegget må fungere slik at vannet holder forsvarlige temperaturer.

24. Elektrisk anlegg

Fagerborg Installasjon AS gjennomførte kontroll av felles elektrisk anlegg 25.09.2025. Rapporten viste avvik som måtte følges opp, og avvikene som krevde rask utbedring er utbedret.

Styret vil fortsette å følge opp det elektriske anlegget gjennom periodiske kontroller, løpende vedlikehold og dokumentasjon. Det elektriske anlegget er en viktig del av brannforebyggingen i bygget.

Eldre elektriske installasjoner, løse kabler, defekte brytere, varmegang og mangelfull internkontroll kan gi økt risiko. Styret vurderer derfor at elektro fortsatt må være et fast oppfølgingspunkt i HMS- og vedlikeholdsarbeidet.

25. Heis

Heiskontrollen AS gjennomførte periodisk sikkerhetskontroll av personheisen 08.09.2025. Det ble registrert flere avvik, og avvikene som krevde rask utbedring er utbedret.

Heisen har likevel behov for videre oppfølging. Det har de siste årene vært betydelige kostnader til vedlikehold, utrykninger og feilretting. Eldre heiser får normalt hyppigere behov for reparasjoner, og kostnadene ved videre vedlikehold må derfor vurderes opp mot mulig utskifting.

Kone AS og Heiskonsulenten AS har pekt på forhold som gjør heisen sårbar fremover, blant annet alder, reservedelstilgang og behov for større tiltak. Heiskonsulenten anbefaler at boligselskapet vurderer komplett ny heisløsning innenfor dagens sjakt fremfor ytterligere modernisering.

Styret vurderer derfor at heisen må følges tett opp videre. Selv om akutte avvik er håndtert, må boligselskapet være forberedt på videre driftsproblemer, reparasjoner, prosjektering og mulig full utskifting av heisen.

Heisen er viktig for mange beboere, særlig beboere med redusert mobilitet eller andre praktiske behov. Utskifting av heisen må derfor behandles som et større vedlikeholdsprosjekt, både teknisk og økonomisk. Dette vil kreve videre utredning, finansiering og utbedring.

26. VVS, hovedvanninntak og lekkasjeforebygging

Rørlegger Sentralen AS gjennomførte visuell VVS-inspeksjon 18.12.2025. Rapporten anbefaler videre undersøkelser for å avdekke innvendig tilstand på avløpsledninger og overvann. Det ble kontrollert fellesarealer i kjeller, loft og etasjer.

Rapporten viste blant annet behov for oppfølging av reduksjonsventilen på hovedvanninntaket. I 2026 ble det satt inn lovpålagt tilbakestrømningsbeskyttelse på hovedvanninntaket, og trykkreduksjonsventilen ble byttet.

En fungerende trykkreduksjonsventil er viktig for å redusere risikoen for lekkasjer. Tilbakestrømningsbeskyttelse er viktig for å hindre at forurenset vann kan strømme tilbake i drikkevannsnettet.

Styret vurderer disse tiltakene som viktige forebyggende tiltak. Rørlegger Sentralen har også pekt på at deler av VVS-anlegget har høy alder og bør inngå i en fremtidsrettet plan for utbedringer.

27. Radiatoranlegg, fyrrom og varme

Det er gjennomført vannbehandlingskontroll av radiatorkretsen. Kontrollen viste behov for tiltak i varmeanlegget for å sikre stabil drift og bedre varme.

Vannet i radiatorkretsen er renset, og arbeidet med rensing og videre oppfølging fullføres i løpet av 2026. Det skal også installeres filtrering for å redusere partikler, slam og urenheter. Behov for vakuumutskiller og andre tiltak må vurderes som del av videre oppfølging.

Det er avdekket forhold i fyrrommet og varmeanlegget som må følges opp. Flere leiligheter har meldt om radiatorer som ikke fungerer eller som ikke varmer godt nok, og dette må kartlegges videre.

Det har også oppstått lekkasjer som må utbedres. Rørene til radiatorene har høy alder, og arbeid på anlegget må derfor planlegges nøye.

Styret vurderer at varmeanlegget og fyrrommet må prioriteres høyt. Stabil varme og varmtvann er viktig for bokvalitet, bygningsvern og skade-/lekkasjeforebygging, særlig i den kalde årstiden.

28. Kloakk, overvann og avløp

Kloakk, overvann og avløp har vært et viktig vedlikeholdsområde i perioden. Det ble utbedret et akutt bruddpunkt i hovedkloakkrøret i gaten.

Kloakkrørene i bygården undersøkes videre. Det er avdekket forhold som viser behov for videre undersøkelser, dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av nødvendige tiltak.

Styret har også avdekket forhold som tyder på at enkelte tidligere arbeider på kloakkrørene må gjennomgås nærmere. Omfanget varierer mellom ulike deler av anlegget, og gjelder ikke nødvendigvis hele rørsystemet. Flere av fellesbadene har ofte hatt oversvømmelser.

Overvannskummer og kulverter er tømt for store mengder slam, grus og sedimenter. På hovedkloakkrøret er det installert sikring mot tilbakeslag fra gaten. Formålet er å redusere risikoen for kjelleroversvømmelse med kloakk og regnvann slik oppstod for et par år tilbake.

Styret vurderer kloakk, overvann og avløp som et viktig vedlikeholdsområde fremover. Feil her kan gi store skader, høye kostnader, luktproblemer, skadedyr, fuktskader og belastning for mange beboere.

29. Skadedyr: rotter, skjeggkre og møll

Det er gjennomført flere tiltak mot rotter, skjeggkre og møll. Arbeidet har særlig vært knyttet til rotter, men det er også gjennomført tiltak mot skjeggkre og møll.

Styret har rådført seg med Rentokil AS, Anticimex AS og Pelias AS. Flere av tiltakene som er gjennomført bygger på anbefalinger fra skadedyrfirmaene.

Rotteproblematikken må ses i sammenheng med byggets alder, størrelse og tekniske tilstand. Rotter kan komme inn gjennom flere ulike veier, blant annet gjennom hull og åpninger i bygningsmassen, kjeller, kulverter, sluk, rør og avløpssystemet.

Det er gjennomført flere forebyggende tiltak, blant annet befaringer med skadedyrfirmaer, utplassering av rottefeller, hovedrengjøring, påminnelser om matrester og søppel, justering av dørpumper og smekklåser, utskifting av søppelcontainere med skader, dialog med kommunen om hull i fortau, montering av spjeld med mindre åpninger, tetting og støping av hull i kjeller, fasade og kulverter, sikring av utløpsrør, tetting av taknedløp, montering av rottesikre sluk, rottesperre på hovedkloakkrør og rottefelle i kloakkrøret.

Det har også vært enkeltsaker i leiligheter som har krevd nærmere undersøkelser og tiltak knyttet til lukt og skadedyr. Disse sakene er fulgt opp i dialog med relevante fagpersoner.

Pelias AS har sanert leiligheter og fellesarealer for skjeggkre. Anticimex AS har også satt ut limfeller med feromoner for å forebygge møll.

Styret vurderer at arbeid mot skadedyr må være løpende. Skadedyrforebygging må ses i sammenheng med avløp, overvann, kloakk, kjeller, kulverter, taknedløp, søppelhåndtering, renhold og bygningsmessig tetting.

30. Tak, takrenner og skadeforebygging

Taket og takrennene er renset for mose og rusk. Det er også installert sinkbånd på taket for å forhindre fremtidig mosevekst.

OBOS sin vedlikeholdsplan viser at taket ble rehabilitert/omtekket i 2018, og at det er behov for å følge opp tak, takluker, overlys og takvinduer gjennom kontroll og vedlikehold.

Tette takrenner kan føre til at vann renner over og ned på fasade og vinduer. Over tid kan dette bidra til fukt, råte, skader på vinduer og redusert levetid på bygningsmassen.

Styret vurderer derfor rensing av tak og takrenner som et viktig forebyggende vedlikeholdstiltak.

31. Fasade, vinduer og bygningsmessig vedlikehold

Fasade, vinduer og bygningsmessig vedlikehold må følges opp videre som del av den langsiktige vedlikeholdsplanen.

OBOS sin vedlikeholdsplan omtaler bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, utomhus og brann som sentrale hovedområder for vurdering og videre vedlikehold.

Styret vurderer at fasade og vinduer må følges opp som del av den langsiktige vedlikeholdsplanen. Dette handler både om bokvalitet, energibruk, fuktforebygging, bygningsvern og fremtidige kostnader.

Arbeid med tak, takrenner, fasade og vinduer må sees i sammenheng.

32. Balkonger: Thorendahl og forliksavtale

Kvindernes Boligselskap inngikk i 2024 avtale med Thorendahl AS om arbeider på balkonger, fasade og tilhørende bygningsdeler. Arbeidet ble mer krevende enn først lagt til grunn, blant annet fordi bygget har kulturhistorisk verdi og står på Byantikvarens gule liste. Det var derfor nødvendig med avklaringer mot PBE/Byantikvaren, samtidig som løsningene måtte ivareta krav til blant annet brannsikkerhet og rekkverk.

Underveis i prosjektet oppstod det uenighet mellom boligselskapet og Thorendahl om økonomi, fremdrift og utførelse. Styret gjorde en byggfaglig gjennomgang av saken og mente at flere forhold måtte bestrides. Dette gjaldt blant annet tilleggskrav for stillas/arkitekt og nytt rekkverk, forsinkelse som kunne gi grunnlag for dagmulkt, håndtering av det opprinnelige rekkverket og fargeavvik på fasaden.

Styret beregnet at boligselskapet samlet hadde krav i sin favør på ca. 541 000 kr eks. mva. Saken ble deretter løst gjennom en forliksavtale med Thorendahl AS. Forliket innebar at Thorendahl utførte ytterligere arbeider til en verdi av ca. 350 000 kr.

Arbeidene som fulgte av forliksavtalen er gjennomført, sluttbefart og overlevert. Sluttoppgjøret er også ferdigstilt.

33. Sikring av tekniske rom, styrerom og fellesfunksjoner

Styret har gjennomført flere tiltak for å øke sikkerheten i bygget og redusere risikoen for uautorisert tilgang til fellesarealer, tekniske rom, styrerom, gjesterom, nøkler og dokumentasjon.

Tilgang til tekniske rom er strammet inn som følge av avdekkede forhold. Det er også gjort tiltak for bedre kontroll med nøkler, låser og adgang til fellesfunksjoner.

Booking av gjesterommet er sikret bedre. Gjesterommet kan nå kun bookes av beboere i huset gjennom Vibbo, og det sendes ut engangskoder med begrenset varighet. Dette reduserer risikoen for at koder deles videre eller brukes utenfor avtalt bookingperiode.

Styret har i tillegg skjerpet rutinene for godkjenning av nye leietakere. Bakgrunnen er tidligere krevende leieforhold og behov for bedre kontroll med bruk av boliger og fellesarealer. For å redusere risikoen for tilsvarende situasjoner fremover krever styret referanser og søknadstekst før nye leietakere godkjennes.

Samlet vurderer styret tiltakene som viktige for å beskytte beboere, fellesarealer, tekniske rom, nøkler, dokumentasjon og felles verdier.

34. Uteområder, parkering og dialog med kommunen

Styret har vært i dialog med kommunen om mulige tiltak knyttet til parkering, grøntarealene utenfor bygården og tetting av hull i asfalten.

Dette gjelder forhold som enten helt eller delvis ligger utenfor boligselskapets direkte kontroll, men som likevel påvirker beboerne og eiendommen.

Styret vil følge dette videre der kommunen har ansvar eller mulighet til å bidra. OBOS sin vedlikeholdsplan viser også at gårdsrommet er asfaltert, og at det er asfaltskader som hull, svanker og oppsprekking.

35. Tilgang til leiligheter

Flere av sakene som er omtalt i årsberetningen krever tilgang til leiligheter. Dette gjelder særlig når felles tekniske installasjoner går gjennom eller er plassert inne i private bruksenheter.

Eksempler er brannalarmanlegg, klokkekurser, brannvarslere, alarmorganer, slokkeutstyr, radiatorer, varmerør, vann- og avløpsrør, branntetting av gjennomføringer og kontroll/feilsøking av tekniske installasjoner.

Manglende tilgang kan føre til at feil ikke blir funnet, at arbeider må utsettes, at entreprenører må komme tilbake flere ganger, at kostnadene øker, og at andre beboere/bygården også blir berørt.

Styret har forståelse for at tilgang til leiligheter kan oppleves belastende. Samtidig har boligselskapet plikt til å vedlikeholde bygget, rette avvik og sikre felles tekniske installasjoner. Når felles installasjoner går gjennom en leilighet, er det ikke alltid mulig å løse saken bare fra fellesarealene.

36. Økonomi og fremtidige kostnader

Boligselskapet har flere store vedlikeholdsbehov. Flere tiltak gjelder sikkerhet, lovpålagte kontroller, tekniske avvik og eldre felles installasjoner.

Som følge av flere utførte kontroller hvor det er avdekket avvik og behov for oppfølging, har det vært større bruk av oppsparte midler enn man tidligere forutså. De største utgiftene har blant annet vært knyttet til maling av fellesarealer, utskifting/utbedring av balkonger og bruksendring av legekontor. Dette har vært behandlet på tidligere generalforsamling.

I tillegg har driftsproblemer på fyrrom og heis medført betydelige utgifter. Felleskostnadene har ikke vært justert på lenge, samtidig som prisene har økt. Dette har bidratt til at boligselskapet må vurdere låneopptak og videre justeringer for å finansiere nødvendig vedlikehold fremover.

Styret vurderer at følgende områder kan få vesentlig økonomisk betydning fremover: brannsikkerhet, heis, avløp, bunnledninger og overvann, VVS og varmeanlegg, radiatoranlegg og vannbehandling, fasade og vinduer.

OBOS sin vedlikeholdsplan viser flere større tiltak og understreker betydningen av langsiktig planlegging, prioritering og finansiering av vedlikehold. Det må påregnes at flere tiltak kan kreve låneopptak og/eller økte felleskostnader.

Styret er klar over at økte felleskostnader og låneopptak er krevende for mange. Samtidig kan utsatt vedlikehold gi høyere kostnader senere. Styret vil arbeide for å prioritere tiltakene etter risiko, alvorlighet, kostnad og konsekvens ved å vente.

Oversikt over kostnader utover ordinær drift på rundt kr. 12 000 og høyere i perioden:

Leverandør	Beskrivelse	Sum
Thorendahl AS	Utskiftning og utbedring balkonger	kr 1 501 238
Teigen Arkitekter AS	Bruksendring legekontor	kr 650 000
Mesterbedriften Lund AS	Maling fellesarealer	kr 397 105
Enviro Entreprenør AS	Utbedring akutt brudd hovedkloakkrør og rørinspeksjoner	kr 360 904,10
Kone Aksjeselskap	Utbedringer og utrykninger i forbindelse med heis	kr 188 846,70
Coor Service Management AS	Rottesikring, sikring dører og vaktmesteroppgaver	kr 161 422,40
Rørlegger Sentralen AS	Rottesikring, utbedringer, prøvetaking av radiatorvann og rørinspeksjoner	kr 128 136,50
Energima Overvåkning AS	Utbedringer og service fyrrom	kr 113 051,20
Elektro-sivert Installasjon AS	Utbedring av avvik fra EL-kontroll	kr 95 650
Stannah AS	HC-heiser legekontor. Bruksendring legekontoret.	kr 80 000
Bygårdsservice AS	Rens av tak og takrenner. Bytte av sprukket takvindu og legging av sinkbånd	kr 76 553
Norva24 Gravco AS	Tømming av sandfang	kr 65 170
Prosjekt og Brannsikring AS	Brann- og rottesikring av gjennomføringer	kr 52 493
Oslo Brannsikring AS	Brannteknisk tilstandsvurdering. Brann- og rottesikring av gjennomføringer	kr 52 406,25
Rettshjelp	Juridisk bistand	kr 47 463,20
Svendsens Glass-service & Altiglass AS	Brannsikker dør legekontor. Bruksendring legekontoret.	kr 37 068,75
Elsmark Mur & Puss AS	Rottesikring og gjenstøping av løs vegg i branntrapp	kr 36 183,75
Fagerborg Installasjon AS	Lovpålagt EL-kontroll	kr 36 044
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	Byggesakskostnader	kr 33 360
SGI Compliance AS	Lovpålagt legionella-kontroll	kr 32 737,50
Energima Bolig Service AS / Energima Boligservice AS	Utbedringer og service fyrrom	kr 31 956
Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS	Vaktmesteroppgaver	kr 30 466,25
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS	Nøkler og låser	kr 26 040
Siemens AS	Lovpålagt kontroll av brannvarsling	kr 25 703,71
TFC Technical Fire Consulting AS	Lovpålagt kontroll av brannslukkere og nødlys	kr 20 425
Solid Eiendomsservice AS	Fjerning og varsling av farlig is/snø fra tak	kr 16 075
AS Servicesentralen Lås og Nøkkel - On Guard	Nøkler og låser	kr 11 867

37. Justering av leieavtaler

Det er i perioden avdekket at husleien for selskapets leielokaler ikke har blitt regulert i tråd med kontraktsfestet KPI-regulering. Dette har medført at leieinntektene over tid har vært lavere enn det leiekontraktene har gitt grunnlag for.

Husleien er nå korrigert fremover i samsvar med kontraktenes bestemmelser om KPI-regulering. Dette skal sikre at selskapets leieinntekter fremover følger de avtalte reguleringsbestemmelsene.

De manglende leieinntektene som følge av tidligere manglende KPI-justeringer er foreløpig beregnet til å utgjøre i overkant av en million kroner. Styret vurderer dette som et betydelig økonomisk forhold for selskapet, og ser nærmere på muligheten for å hente inn hele eller deler av disse midlene på sikt. Dette må blant annet vurderes opp mot leiekontraktene, foreldelsesregler og dialog med leietakere.

38. Mesterbedriften Lund, malesaker

Mesterbedriften Lund skulle etter planen vært tilbake og male siste rest av vinduskarmene, som hadde flaket av i januar 2025. Dette er en reklamasjonssak. Dette skulle etter planen utføres sommeren 2025, men ferdigstilles 22.-23.mai 2026.

39. Parkering i bakgård

- **Oppmerking**: Sommeren 2025 så foretok vi en oppmerking av parkeringsplassene og sykkelplasser i bakgården. Det hadde inntil da vært en del heldig parkeringer fra ulike parter. Styret tok imot innspill fra alle parter og forhåpentligvis, så imøtekommer oppmerking og endringer alles behov. Før oppmerking så hadde vi 4 ledige parkeringsplasser. To dager etter oppmerking ble alle plasser fylt opp med flere beboere på venteliste.
- **Fleksplass**: Etter vedtak fra forrige årsmøte, så innførte vi en fleks plass. Denne plassen har vært hyppig brukt av beboerne og ser ut til å fungere for beboerne i mellom. Ulike bookingsystem ble testet det siste året.
- **Prisindeksjustering**:I år så har vi justert parkeringspriser fra 1000,- til 1141,- iht. prisindeksjusteringen ført opp i tildelte kontrakter. Økningen er beregnet fra 1.jan 2023 til 1.jan 2026.

40. Bruksendring av legekontorene

Bruksendringen for å få godkjent våre næringslokaler etter UU forskrifter ble igangsatt høsten 2025 og ferdigstilt våren 2026. Boligselskapet og ansvarlig søker Ulf Teigen m/ leverandørene Mo Byggeservice og Stannah, så ble alle parter blitt enig om et budsjett på 1.05 million kr inkl.moms (F47). Denne summen skulle dekke hele arbeidet som skulle gjennomføres. Underveis i prosessen, så var det mulig å kutte kostnader rundt timesforbruk rundt demontering/avfallshåndtering (F10-28), samt BC lift platform (F41). Med dette fikk vi kuttet kostnadene ned til 545 987 totalt inkl.moms.



	B	C	D	E	F	G	H	I	J
8	BRUKSENDRING								
9	HVEM	DATO	HVA	PRIS eks.mva	PRIS EST inkl.mva	FAKTURA BETALT inkl.hva	UFORUTSETT 30%	Merknad	
10	MO Byggeservice	11.12.2025	Jogg og skift			x	40 625		
11		11.12.2025	Rive vegg i WC 1 etg			x	24 375		
12		11.12.2025	Montering kjøpe inn 40 stk med EAC-sem			x	~~31 688~~		
13		11.12.2025	Jogg sprekk i og maling			x	8 125		
14		11.12.2025	Demontering av eksisterende			x	~~24 375~~		
15		11.12.2025	Ete hus på gulv og limsetning			x	~~24 375~~		
16		11.12.2025	Ute montering av kalsenter innretning			x	~~13 000~~		
17		11.12.2025	Demontering av eksisterende vindu			x	0		
18		11.12.2025	Ny brannvegg bore, gjennomføring, EI30			x	0		
19		11.12.2025	Brannvegg/vindu montasje i overliggende			x	~~13 000~~		
20		11.12.2025	Brannvegg, dørblokk, Rock wool kvilke brannvegg			x	~~16 250~~		
21		11.12.2025	Ny brannvegg			x	185 045		
22		11.12.2025	Ny inngangsparti vindu			x	40 625		
23		11.12.2025	Stål vindu			x	~~40 484~~		
24		11.12.2025	Kjøkkenbenk, gipsvegg, sprekkeforsterkning			x	82 875		
25		11.12.2025	Dør fjernet			x	0		
26		11.12.2025	Dør-skjermvegg sveising			x	~~45 500~~		
27		11.12.2025	Dør vendingen			x	29 250		
28		11.12.2025	Avtale hjemme			x	~~32 500~~		
29		11.12.2025	SUMMERT F10 F20			325 938		DETTE GODKJENNES I DENNE MAILEN	
30			Montere rammer etter behov		6 250		8 125	ikke betalt	
31			Div Uforutsett merkant		31 250		40 625	ikke betalt, elektro	
32			SUM	443 595	~~554 494~~	325 938	720 842		
33									
34	Telgen AS	11.12.2025	timer 33,5 (1937,5 inkl mva pr time)		93 000	x	~~64 906~~	DETTE GODKJENNES I DENNE MAILEN	
35			ekstra nøkler			x	~~560~~	DETTE GODKJENNES I DENNE MAILEN	
36			armlenen HC toalett			x	~~4 600~~	DETTE GODKJENNES I DENNE MAILEN	
37			profil elektriker			x	~~18 188~~	DETTE GODKJENNES I DENNE MAILEN	
38						45 049			
39			SUM	0	93 000	45 049	88 174		
40									
41	Stannah		HC lift plattform	~~190 000~~	237 500		~~308 750~~	spesielle ikke behov	
42			Stanna 660 inngangsparti			80 000	~~104 000~~		
43			Stanna 660 ned til WC		87 500	95 000	~~123 500~~	mervnad 7500 NOK over budsjett	
44			SUM	324 000	405 000	175 000	536 250		
45									
46									
47			SUM	767 595	1 052 493	545 987	1 345 266		

41. Prioriterte oppfølgingspunkter fremover

Styret vurderer at følgende saker må følges opp videre:

Brann og brannsikkerhet: Firesafe installerer nytt brannvarslingsanlegg i bygget. Arbeidet fullføres i løpet av sommeren 2026. Anlegget må følges opp til avvik er lukket og anlegget fungerer som forutsatt. Branntetting må fortsette der det avdekkes åpne eller mangelfulle gjennomføringer, og utført branntetting må dokumenteres. Nødlys, slokkeutstyr og brannslanger må kontrolleres videre etter avtalt frekvens.

Radon: Radonmålingen er gjennomført og må dokumenteres som del av boligselskapets HMS-arbeid. Eventuelle videre tiltak må vurderes opp mot rapporten og relevante anbefalinger. Jevnlige kontroller må foretas etter pålagt frekvens.

Legionella: Legionellarisiko må følges opp videre gjennom rutiner, dokumentasjon og tiltak der dette er nødvendig. Jevnlige kontroller må foretas etter pålagt frekvens.

Elektro: Avvik som krevde rask utbedring er utbedret. Elektro må likevel følges opp videre gjennom faste kontroller, dokumentasjon og vedlikehold.

Heis: Heisen har behov for videre oppfølging, og det må vurderes større tiltak. Videre prosjektering, finansiering, tilbudsinnhenting og utbedring må følges opp. Jevnlige kontroller må foretas etter pålagt frekvens.

VVS: VVS-anlegget må følges opp videre, særlig på grunn av alder, lekkasjerisiko og behov for planmessig utskifting.

Radiatoranlegg og fyrrom: Radiatorkretsen er renset. Arbeidet med rensing og oppfølging fullføres i løpet av 2026. Filtrering må installeres, lekkasjeproblemer må følges opp, og leiligheter med dårlig varme må kartlegges og vurderes. Øvrige mangler på fyrrommet må utbedres.

Kloakk og overvann: Kloakkrør og overvannssystem må undersøkes videre. Avdekkede forhold og tidligere arbeider må følges opp. Dette er også viktig som del av skadedyrforebyggingen.

Skadedyr: Tiltak mot rotter, skjeggkre og møll er gjennomført. Dette må følges opp videre, og det må gjennomføres ytterligere tiltak ved behov.

Tak, takrenner og fasade: Taket og takrennene er renset, og sinkbånd er installert. Dette må følges opp med jevnlig kontroll. Fasade og vinduer må inngå i videre vedlikeholdsplanlegging.

Hjemmeside, Vibbo og informasjon: Hjemmesiden må holdes oppdatert, slik at beboere finner riktig informasjon, skjemaer og rutiner. Vibbo må fortsatt brukes på en oversiktlig og mindre belastende måte.

Fellesarealer, renhold og vaktmester: Nye rutiner for fellesarealer må følges opp. Renholdet må kontrolleres videre etter bytte av renholdsbyrå. Vaktmesterfunksjonen må følges opp videre som en viktig del av HMS-arbeidet.

Økonomi: Styret må fortsette å følge økonomien tett sammen med OBOS, slik at felleskostnader, lån og vedlikeholdsplan henger bedre sammen.

HMS og dokumentasjon: Styret må fortsette arbeidet med å samle dokumentasjon, etablere rutiner, lukke avvik og sikre at lovpålagte kontroller gjennomføres til riktig tid. HMS-modulen skal brukes aktivt for god oversikt over kontroller, frister, avvik, dokumentasjon og ansvar.

42. Styrets samlede vurdering

Styret vurderer at det i perioden er gjennomført mange nødvendige tiltak for å redusere risiko og få bedre oversikt over byggets tekniske tilstand.

Flere forhold kunne med fordel vært fulgt opp tidligere. Styret har derfor brukt betydelige ressurser på å kartlegge, kontrollere, rette avvik og etablere faste avtaler.

Styret mener det er viktig å være tydelig på at bygget har behov for videre vedlikehold og oppgraderinger på flere områder. Dette gjelder særlig brannsikkerhet, kloakk og avløp, radiatoranlegg og varmerør, elektrisk anlegg, heis, tak, takrenner og fasade, skadedyrforebygging, HMS og lovpålagte kontroller, vinduer, VVS og hovedvanninntak, teknisk dokumentasjon, fellesarealer, renhold, rutiner, systemer og beboerinformasjon.

Arbeidet er ikke ferdig. Flere saker må følges opp videre, og det er behov for ytterligere tiltak, låneopptak og økte felleskostnader.

Samtidig er mye viktig arbeid allerede gjennomført. Styret vurderer at boligselskapet nå har bedre oversikt, bedre dokumentasjon, bedre avtaler, bedre digitale løsninger og bedre rutiner enn tidligere. Dette gir et bedre grunnlag for å prioritere riktig fremover.

Styret vil særlig prioritere tiltak som har høy alvorlighetsgrad i OBOS sin vedlikeholdsplan, og tiltak som gjelder sikkerhet, brann, vannskaderisiko, kloakk, heis, elektrisk sikkerhet og kritisk drift.

43. Takk til beboere og aksjonærer

Styret ønsker å takke beboere og aksjonærer for tålmodighet og samarbeid gjennom året.

Mange av sakene har vært krevende. Flere beboere har måttet gi tilgang til leiligheten sin, tilpasse seg håndverkere, tåle støy, tekniske undersøkelser, midlertidige ulemper og gjentatte varsler.

Styret har stor forståelse for at dette kan være slitsomt. Samtidig er samarbeidet fra beboerne avgjørende for at boligselskapet skal kunne oppfylle sitt lovpålagte ansvar og sikre bygget på en forsvarlig måte.

Når bygget har gamle tekniske installasjoner og flere felles rør, kabler og systemer inne i leilighetene, er tilgang og samarbeid nødvendig for å få gjennomført kontroller og utbedringer.

Styret vil fortsette å arbeide for bedre informasjon, tydeligere varsler, enklere digitale løsninger og mest mulig praktisk gjennomføring av nødvendige arbeider.

44. Forslag til vedtak

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets årsberetning for 2025, med vesentlige oppdateringer og oppfølging i 2026, til orientering.

For styret i Kvindernes Boligselskap AS

Oversikt over gjennomførte tiltak mot rotter

- Det er gjennomført befaringer med flere skadedyrsfirmaer.
- Det er utplassert rottefeller på eiendommen.
- Fellesarealene ble hovedrengjort for å fjerne matrester, smuler og annet som kunne tiltrekke rotter.
- Det er sendt påminnelse til alle beboere om å ikke etterlate matrester og søppel utenfor avfallsdunker.
- Det ble montert og justert dørpumper og smekklåser på flere dører i fellesarealer for å sikre at dører holdt seg lukket.
- Søppelcontainere med hull i bakgården ble bestilt nye og byttet ut.
- Det ble tatt kontakt med Oslo kommune for å få utbedret og asfaltert hull i fortauet utenfor bygården.
- Alle spjeld på nedre del av yttervegg fikk påmontert spjeld med mindre åpninger.
- Luftekanaler i kjellervinduer fikk påmontert spjeld som lukker seg når det ikke er luftstrøm.
- Alle hull som lot seg identifisere i kjeller ble støpt igjen.
- Hull på nedre del av fasaden utvendig ble støpt igjen.
- Hull i kulverter rundt huset ble støpt igjen.
- Utløpsrør fra kulverter ble sikret med metallnetting.
- Overganger i taknedløp med åpninger ble tettet med metallnetting.
- Frakoblede taknedløp ble plugget.
- Sluk i kjeller ble byttet ut med rottesikre sluk.
- Det ble montert rottesperre på hovedkloakkrøret.
- Det ble montert rottefelle i kloakkrøret.
- Kum i kjeller som hadde hull ble gjenstøpt.

RØRLEGGER SENTRALEN
24T DØGNSERVICE

SERVICE OG KVALITET TIL AVTALT TID!

RAPPORT FRA VVS-INSPEKSJON

Ordre nr: 73338

Oppdragsgiver:	Kvindernes Boligselskap AS
Adresse:	Thereses Gate 35 B
Kontaktperson:	Aleksander Andersen
Besiktigelsesdato:	18.12.25
Besiktiget av:	Moussa Elouaali Tlf: 48 20 17 34 Rørlegger Sentralen AS
Byggeår	1923



Personer til stede:

Navn:	Rolle:	Telefon nr:	Mail:
Aleksander Andersen	Styremedlem	40164157	kbs.styret@gmail.com
Moussa Elouaali	Prosjektleder	48 20 17 34	moussa@rorleggersentralen.no

Arealer gjennomgått:

Dette er en rapport fra vår visuelle VVS-Inspeksjon. I rapporten som følger er det anbefalinger vedrørende deres VVS-anlegg basert på vår tekniske kompetanse. Vi anbefaler i tillegg til VVS-Inspeksjonen at det gjøres en kamerainspeksjon for å avdekke innvendig tilstand på deres avløpsledninger. Dette gjelder også overvann. Dersom dere ønsker en serviceavtale på noen av komponentene, eller dere er usikre på om dere har behov for dette, er det bare å ta kontakt. Vi står selvfølgelig til deres disposisjon om dere måtte ønske det. Ta kontakt om det er elementer i rapporten dere ikke forstår eller om dere har ytterligere spørsmål knyttet til disse punktene.

Denne rapport omhandler ett sameie/borettslag med 79 boenheter. Det ble kontrollert fellesarealer i kjeller, loft og etasjer.

Hvordan leses rapporten?

Rapporten er delt opp med 3 forskjellige fargekoder, hovedsakelig i rapporten vil det fremkomme mest gult og rødt, dette da vi legger størst vekt på de tingene som må utbedres.

Grønn rute	Ingen feil eller bemerkninger.
Gul rute	Mellomstore feil og/eller bemerkninger som anbefales rettes opp da dette kan ha innvirkning på anleggets drift.
Rød rute	Store feil/mangler eller reglementsbrudd som må rettes opp

Fellesareal	Beskrivelse:	Bilde:	Gradering
Kjeller	Reduksjonsventil på hovedvanninnlegg. Denne viser tydelige tegn til manglende service/vedlikehold. Manometer viser null i trykk som er feil. Dette viser at ventilen er defekt og må utbedres. Anbefaler at det skiftes ut reduksjonsventil og lages en avtale på regelmessig vedlikehold av ventilen. Denne spiller en stor rolle i VVS anlegget da den sørger for korrekt trykk til enhver tid i rørnettet. Konsekvenser ved frafallende vedlikehold av ventilen er at andre komponenter i anlegget eller i leiligheter kan ta skade eller starte lekkasje som følge av for høyt trykk i anlegget eller partikler som kommer gjennom ventilen og ødelegger ventiler og pumper.		Må utbedres

Fellesareal	Beskrivelse:	Bilde:	Gradering	
	Drenering fra varmeapparat for tørkerom for klør i kjeller. Denne er koblet inn på en stakeluke som ikke er egnet for dette. Her må gjøres om på avløpsstamme for å tilrettelegge avgrening som kan kobles opp mot slange fra maskin med en vannlås. Anbefaler utbedret.		Bør utbedres	
	Generelt stengeventiler for varmeanlegg på opplegg til radiatorer eller gulvvarme. Disse er fra byhfornyelse og er ca 40-50 år. Det er klare tegn til svekkelse i ventilers karakter som tilsier at disse er defekte og vil med tid lekke mer og mer. Det er en risiko om disse prøves å stenges igjen ifm vedlikehold, da pakninger og ventiler vil forårsake forverret lekkasje eller at ventiler kiler seg fast. Anbefaler at det gjøres en vurdering om å bytte ut disse med dagens ventiler utviklet for dagens varmebruk.		Bør utbedres	

Fellesareal	Beskrivelse:	Bilde:	Gradering	
	Kobber rør gjennom vegg i en bod i kjeller. Kobber ubeskyttet gjennom vegg med betong vil over tid forårsake lekkasje, da betong tærer på kobber og svekker røret. Kobber rør gjennom vegger skal isoleres for å unngå kontakt med betong. Anbefaler at det holdes under oppsyn eller utbedres.		Bør utbedres	
	Rør for varmeanlegg generelt i kjeller. Mange steder forekommer det at isolasjon enten er slitt eller ikke finnes på rør. Dette gir store varmetap gjennom året, og lite beskyttelse mot ytre påvirkninger. Anbefaler at det isoleres etter dagens standard for å minimere energitap og redusere kostnader ved tapt varme.		Bør utbedres	
	Tappepunkt for vannprøve for innsending til analyse. Rapport for dette vil komme senere.		Dårlig vannkvalitet	

Fellesareal	Beskrivelse:	Bilde:	Gradering
Kjeller kafe	Avløpsrør på wc i kjeller på Kaffebreneriet. Det er oppdaget at himlingsplate var tildekket av flekker som kommer fra lekkasje tidligere. Det var også observert fukt på avløpsrør ved undersøkelse. Det må holdes under oppsyn for å se om det er pågående eller ikke.		Holdes under oppsyn

Fellesareal	Beskrivelse:	Bilde:	Gradering
Etasjer i blokka	Baderom og wc rom i felles arealer i etasjer. Det er ingen tegn til fukt/råteskader. Heller ingen tegn til lekkasjer fra utstyr. Det virker som det er gode rutiner for å ivareta disse baderommene.		God

Oppsummering:

Som det kommer frem i rapporten er det gule og røde ruter som vi anbefaler at dere tar stilling til. VVS anlegget deres har overskredet levetiden enkelte steder, og dere vil være tjent med å sette opp en fremtidsrettet plan for utbedringer. Mye av avløpsrørene i kjeller er skiftet. Vannrør og varmerør har overgått forventet levealder og bør skiftes i kjeller. Her kan det være lurt av sameiet å få inn i vedtektene at disse skal skiftes/utbedres. Vi vet ikke hvor lenge rør og ventiler vil holde før det oppstår lekkasjer.

En vedlikeholdsplan vil også bidra til å sikre at VVS-systemene fungerer best mulig og tilfredsstiller gjeldende krav til sikkerhet og hygiene. Dette er spesielt viktig i sameier og borettslag der flere mennesker deler på de samme VVS-systemene.

Vi takker for en hyggelig gjennomgang av deres VVS-Anlegg.

Ved ønske om utbedringer eller spørsmål til rapporten vennligst ta kontakt direkte til moussa@rorleggersentralen.no eller 48 20 17 34.

Branntek AS

RAPPORT SERVICEBESØK

Anleggseier:	Kvindernes Boligselskap AS		
Anleggsadresse:	Thereses gate 35	Postnummer:	0354
Tekniker:	Mats Naustdal		
Dato:	08.01.2026		
Deltakere:			

Anleggstype:	Sentraltype:	Monteringsår:
Siemens	FC2060	?

Grunnlag for besøk:

Klokkekurs som omfatter 5.etg og halve 4.etg fungerer ikke.

Utført arbeid:

Testet klokkekursen ved full alarm.
Feilsøkte på klokkekursen for å finne ut hvorfor den ikke fungerer.
Kunne ikke finne noen årsak til at den ikke fungerer ved feilsøking i fellesområder.
Klokkekursen går også inn i leilighetene, og det var ikke tilgang til alle leilighetene som omfattes av klokkekursen.
Det er derfor trolig at feilen ligger i en av disse leilighetene.
Kursen ser ut til å være deaktivert i sentralen via programmering, og ikke utkobling.

Er utført arbeid funksjonstestet?

☑ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Konklusjon / Anbefalt tiltak:

Hele klokkekursen må feilsøkes for å finne hvor feilen ligger.
Det vil si at det må være tilgang til alle leilighetene som omfattes av den aktuelle klokkekursen.

Dato: 08.01.202

Underskrift: _____

For Branntek AS

Vedlikeholdsplan

Byggeteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Kvindernes Boligselskap AS
Kundenummer:	997183
Prosjektnummer:	250660
Kundens representant:	Aleksander Andersen
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Atle Johnsrud
Dokumentdato:	20.11.2025
Dokument ID:	230506

Innholdsfortegnelse

Generelt 3
Selskapsopplysninger 3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler 4
Energikartlegging og energireduserende tiltak 5
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) 5
Avtaler 6
Vurdering av tilstanden til bygninger og uteområder 7
Bygning utvendig 8
Bygning innvendig 15
VVS 18
Elektrisk anlegg – generelt 22
Tele og automatisering 25
Utomhus 27
Brann 29
Vedlikeholdsplan 31
Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene 33



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

I rapporten omtales avtaler for daglig drift, det gjøres vurdering av tilstand og lages en tiltaksplan for kommende 5 år (vedlikeholdsperioden). Det lages i tillegg en tentativ plan for større prosjekter, de neste 30 år, som det bør tas høyde for ved budsjettering. Følgende hovedkategorier omtales i rapporten: Bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, heis, uteområder og brannsikkerhet.

Selskapsopplysninger

Kvindernes Boligselskap AS ligger på Bislett i bydel St.Hanshaugen. Boligselskapet består av 77 leiligheter og 5 næringslokaler, fordelt på ett bygningsvolum. I tillegg er det bodanlegg på loft og i kjelleretasje. Bygningsmassen ble oppført i tidsrommet 1923 - 1925. Eiet tomt med et areal på 1480 m² og eiendomsnummer 0301-216/233.



Kilde: Kartverket

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.



Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.

«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Energikartlegging og energireduserende tiltak

En energikartleggingsrapport har til hensikt å gi boligselskapet en generell oversikt over teknisk tilstand på fellesskapets installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak som kan gi en energibesparelse.

Oslo kommune har ulike støtteordninger for energibesparende tiltak. Blant annet etterisolering, utskiftning av vinduer og installasjon av solceller i boligselskap. Man kan lese mer om dette på https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer#gref.

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.

SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.



Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstille kravene som gjaldt ved søknad om oppføring.

For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging*».



Vurdering av tilstanden til bygninger og uteområder



Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

Bygning utvendig - vegger og fasader

Ulike vegg- og kledningstyper vurderes hver for seg. Grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

Fasader
Gården er oppført i tegl med konstruksjon av 2 og 1½-steins bergensk hulmur. Fasadene er pusset og malt, med kvaderpuss i første etasje og enkel ornamentikk og stukkatur rundt vinduer og på gesims.
Det ble registrert riss, sprekker, bom og avskalling hvor det er behov for reparasjoner.

Mot Thereses gate er det store områder med riss som vil utvikle seg.
Mot Sporveisgata og i gårdsrommet er det skader av mindre omfang, men det er fare for nedfall og det er behov for lokal utbedring snarest.

Resterende fasader fremstår med mindre, lokale skader og partier er rehabilitert i 2025.

Grunnmur
Grunnmur er utført med betong/sparesteinsmur ført til fjell.
Utvendig er grunnmur malt. Innvendig er mur støvbundet og delvis malt. Det ble registrert noe saltutslag og avskalling, men i lite omfang.



Riss og krakelering mot Thereses gate



Riss og sprekker med behov for utbedring





Vinduer, dører og porter

Vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinnesystemer og portblad.

Vinduer og balkongdører
Mot gaten er vinduene to-fags krysspost, glidehengslede innadslående med karm og ramme av treverk og gjennomgående sprosser. Vinduene er av nyere dato (trolig byttet i tidsrommet 1980-2000), men grunnet manglende tilgang er produksjonsåret er ikke kontrollert. Enkelte vinduer er hengslede utadslående fra byggeåret. Mot gårdsrommet er det et stort antall vinduer fra byggeåret med behov for overflatebehandling. På vinduer med ett-lags glass bør det anskaffes og installeres varevindu til bruk vinterstid for å forhindre kondensering og ising. Originale vinduer bør i størst mulig grad bevares. Ellers er det vinduer med ulik tilstand og alder. Balkongdører er av treverk med ett og to-lags glass av ulik utforming og alder. Forventet funksjonstid er 25-40 år.
Ytterdør
Karm, ramme og tofløyet dørblad av treverk uten glassfelt, men med originalt overlysfelt. Dørene fremstår i god stand. Justering utføres ved behov for å forhindre følgeskader og forlenge brukstiden. Alle dører og vinduer har behov for regelmessig vedlikehold med smøring av bevegelige deler. Sørg for å justere trykket på dørpumper. Eventuelt installer automatisk dørautomatikk for å beskytte dører mot slitasjeskader.


Vinduer med behov for overflatebehandling


Vinduer fra byggeåret


I oppvarmede rom bør det monteres varevinduer


Smijernsport med automatikk

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

Ulike typer vurderes hver for seg. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningssystem, rekkverk, gulvoverflate og sklisikkerhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

Balkonger
Balkonger med utkraget plate av betong og rekkverk av stål, jern og glass.
Alle balkonger er rehabilitert i 2025 og fremstår i god stand.

Dekkene er behandlet med produkt av polyuretan, men det er avrenning over kanten som kan føre til groing av grønnalger og mose og det anbefales å rengjøre regelmessig.

Utvendige trapper
Trapper av naturstein ved hovedinngang uten skader.






Tak, torg og takterrasser

Alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting, mulighet for sikret takarbeid. Tak på bygning under terreng (torg), og husk å se sammenhengen mellom tekkingen og opparbeidet areal på oversiden. Husk å merke tillatt nyttelast der kjøretøy skal inn på tak.

Hovedtak
Konstruksjon med sperrer, åser og taktro av tre. Underlagspapp, sløyfer, lekter og takstein av betong.
Taket er rehabilitert / omtekket i 2018.
Det er ingen kjente lekkasjer.
Mot gårdsrommet er det mosegroing og rengjøring/behandling bør utføres.

Snøfangere med konsoller og rister av stål i to rader på hele flaten.
Piper og luftekanaler er helbeslåtte med plater av plastbelagt stål og takfotbeslag av bly.

Forventet funksjonstid for taktekkingen er 50-80 år.









1881.no

Takluker, overlys og takvinduer

Enhetene i boliger og fellesareal. Røykventilasjon vurderes i egen kategori under «Brannsikkerhet». Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer. Husk å sikre stiger som er plassert ut for adkomst til tak.

Takluker/overlys
Takluker med ramme av plast fra rehabilitering i 2018 som fremstår i god stand med lang gjenværende funksjonstid.

Takvinduer
To Velux / Fakro takvinduer fra rehabilitering i 2018. Lang gjenværende funksjonstid forventes.

Takluker og takvinduer bør kontrolleres årlig.





Utdypende bilder – bygning utvendig











Bygning innvendig - Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

Overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Inngangspartier og trapperom
Vegger og himlinger med malt mur.
Gulv belagt med terrazzo, belegg av linoleum og laminat. Enkelte steder er terrazzo overmalt, og det er områder med malingsavflassing som bør utbedres.

Bodarealer
På loft er overlater av malt mur og ubehandlet tre.
I kjeller er det skillevegger av tre, gulv av malt og ubehandlet betong og vegger av malt murverk.

Overflater fremstår som hele og i god stand.









Innvendige trapper

Innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.

Trapper og repos
Hovedtrapp og repos av betong med overflate av terrazzo som fremstår i god stand.

Baktrapper av naturstein fremstår i god stand.

Rekkverk og håndløper
I hovedtrapp er det håndløper av lakkert treverk på en side.
I baktrapper er det rekkverk og håndløper av smijern på en side.

Håndløper på vegg mangler.

Kontrastmerking av trappeneser
Trappeneser har ikke kontrastmerke eller sklisikringslist.









Skadedyr, krypkjellere og inventar

Vurder om det er gjort tilstrekkelig forebyggende arbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt og tilstand.

Skadedyr
Hull og åpninger i bygningskropp må tettes løpende ved behov.
Det er skader på bunnledninger og overvannsledninger hvor rotter trenger inn i avløpssystemet. Utbedring er nødvendig.
Åtestasjoner er utplassert langs fasaden.

Kjellere
Saltutslag i kjellere kan indikere fuktinntrengning, men det ble registrert i lite omfang.
Organisk materiale bør ikke lagres direkte på gulv mot terreng.

Inventar i bodanlegg
Boder med skillevegger og dører av treverk fra byggeåret som fremstår i god stand.

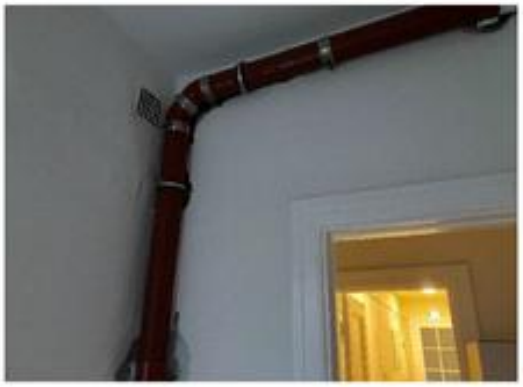




VVS - Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrekk, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærluftning, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg
Vanninnlegg er trolig den opprinnelige og påkostninger må forventes. Nyere hovedstoppekran.
Rørinspeksjon med kartlegging av tilstand er delvis utført og utføres videre i januar 2026. Det er registrert alvorlige skader og funksjonssvik og utbedring er nødvendig. Myndighetspålegg må forventes.
Deler av bunnledningene er rehabilitert med strømpe. Forventet funksjonstid for bunnledninger og uttrekksledninger er passert og utskifting anbefales.
Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger
Stigeledninger for kaldtvann av kobber fra byggeåret. Varmtvannsledninger er etablert/rehabilitert i 2018 i deler av bygget.
Avløpsstammer av støpejern fra byggeåret. Forventet funksjonstid er passert og utskifting anbefales.
Stoppekraner
Stoppekraner må merkes og det bør finnes rutine for funksjonstesting.

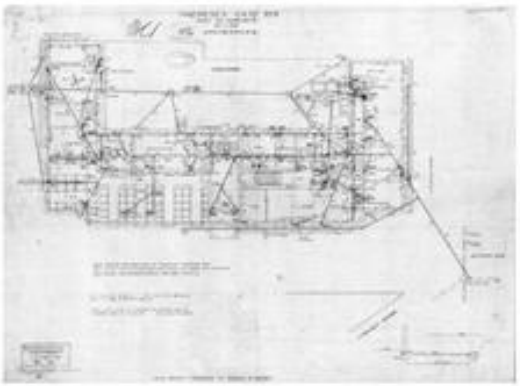


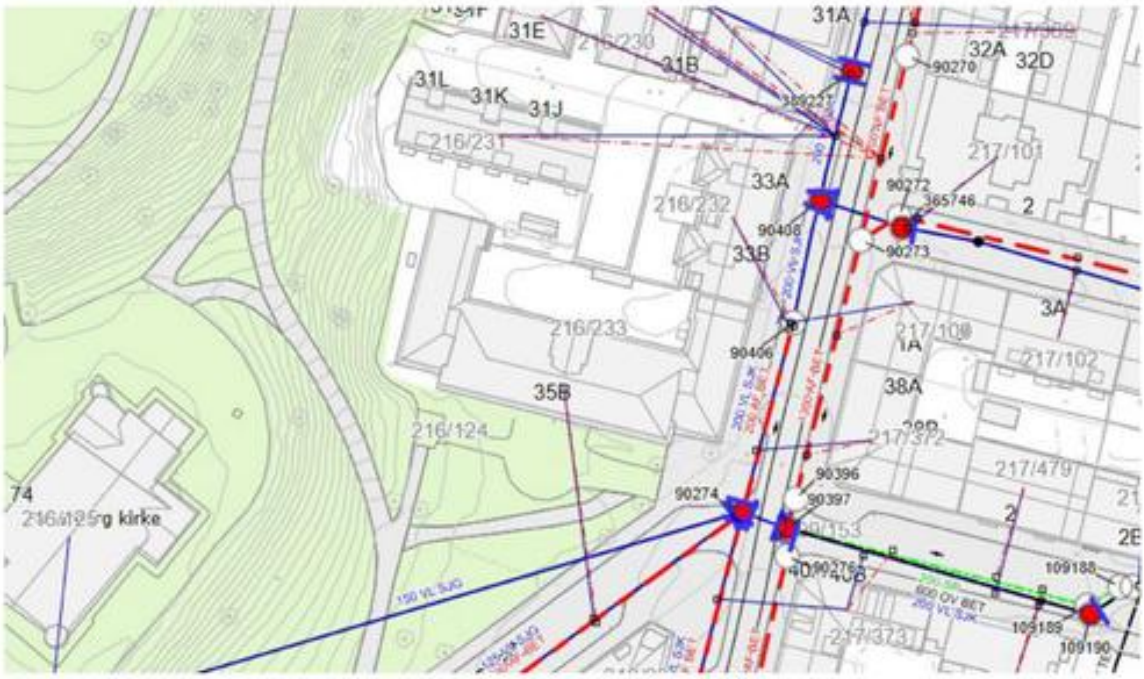
Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner











Kilde: underoslo.no

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over servicerapporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler. Sørg for å ha rutine for ettermontasje av luft-luft varmepumper.

Varmtvannsberedere og beredersentraler
Felles anlegg med sentral i kjeller.
Stigeledning for varmtvann er rehabilitert i tiden 2011-2018.

Varme-/fjernvarmeanlegg
Felles anlegg med energibrønner etablert i 2014.
Varmepumpene var ute av drift ved befaring og anlegget gikk på el-kjel i tillegg meldes det om varsellamper for alarm og det er akutt behov for service og utbedring. Tiltaket er løpende drift. Sentral er plassert i teknisk rom i kjeller. Ved gode servicerutiner har anlegget lang forventet funksjonstid, men det må forventes funksjonssvikt i deler som, sirkulasjons-pumper, regulatorer etc. Rutinemessig service vil avdekke om det er behov for større utskiftinger.
Det anbefales at reparasjoner og utskiftinger utføres løpende over driftsbudsjettet.

Vannbehandlingskontroll er utført i desember 2025. Prøvene viste svært dårlig væskekvalitet med alvorlig korrosjon. Tiltak må gjennomføres snarest.









Ventilasjon

Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitelet for brannsikkerhet. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermontasje, alder på mekaniske aggregater og utstyr.

Boligventilasjon
Naturlig avtrekk i boliger
Tilluftsventiler i vegg og vinduer med overstrømning til avtrekk i kjøkken til sjakt med avkast over tak.
Mekaniske vifter som tilkobles sjakten vil forstyrre den naturlige oppdriften og bør ikke tillates.

Ventilasjon i fellesområder
Naturlig ventilasjon.

Rutine for rengjøring
Regelmessig rengjøring av kanaler og sjakter anbefales.
Fett og smuss kan utgjøre en fare for brann.
Normalt intervall er 5-8 år.









Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Inntakskabler og hovedtavler
Hovedtavle er plassert i eget tavlerom i kjeller. Tavlen er oppgradert/skiftet i 2020 og lang gjenværende funksjonstid er forventet.

Stigeledninger og underfordelinger
Det er ikke kjent om kapasitet på stigeledninger er tilstrekkelig.
Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Fordel kapasitet rettferdig, og ved behov oppgraderes stigeledning. Stigeledninger og underfordelinger er i noen grad oppgradert i senere år.
Det finnes rutine for kontroll av elektrisk anlegg (IK-elektro). Termografering av tavler og utstyr bør utføres hvert 5-8 år.

Belysningsutstyr
Belysningsutstyret er i all hovedsak oppgradert til LED med bevegelsessensorer.





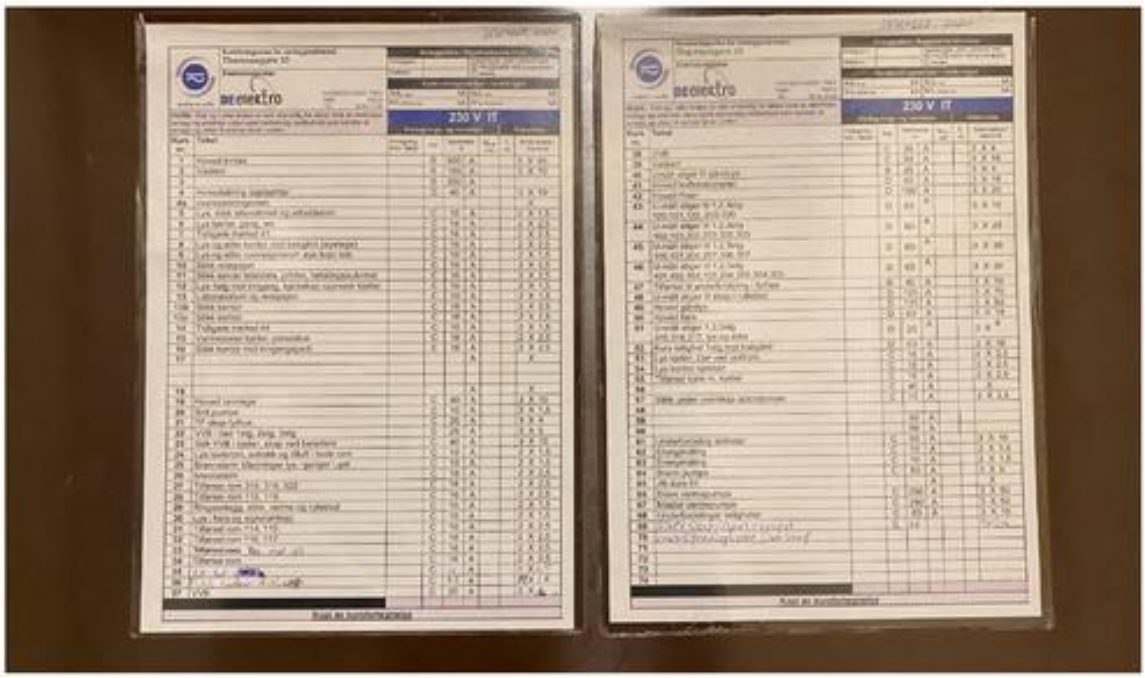

Utdypende bilder – elektrisk anlegg











Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Lading av elbiler
Infrastruktur er etablert for parkeringsplasser i gårdsrommet.

Snøsmeltesystemer
Varmekabel i renner og nedløp installeres ved behov.

Solanlegg
Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie viser hvilke muligheter som finnes for deres boligselskap.





Tele og automatisering

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer
Defigo porttelefonanlegg, uten kjente driftsutfordringer.

TV, internett og mobilsystemer
Kollektiv avtale med leveranse fra GlobalConnect AS.

Overvåkningsanlegg
Ikke aktuelt.

System for katodisk beskyttelse av betong
Ikke aktuelt.



Heiser

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheiser
En personheis med løpenummer 7034.
Heisanmeldelsene er fra 1993.

I 2011 er heisen oppgrader/modernisert med ny heisstol, stoldør, styring og maskin.

Fra 2025 utføres periodisk kontroll av Heiskontrollen AS. Før dette er kontroll utført av Oslo kommune.

Det foreligger serviceavtale med Kone AS.

Heisen er i ustand og ikke i drift pr. 05. januar.
På generelt grunnlag er det vanlig å si at når heiser er eldre enn 25 år blir behovet for reparasjoner og utskiftinger normalt hyppigere og kostnad for vedlikehold av eldre heiser bør veies opp mot utskifting. Slitasje avhenger av bruksfrekvens.

Uavhengig heiskonsulent bør benyttes for å vurdere foreslåtte tiltak fra serviceleverandør.


Oslo, 16. juni 2011

Søknad om tillatelse til tiltak - Thorvaldsens gate 39 b - K. sommarøys vakser. 201109499

Vedlagt oversendes melding om tiltak og tiltaksplan over arbeider som skal utføres i ovennevnte eiendom.

Hele med løpenr. 7034 skal moderniseres. Heisstol og nyttelast vil forbli uforandret. Maskinrom over hjørt.

Følgende tiltak skal utføres:

- Monteres skinner i ny heisstol
- Skifte styring
- Skifte maskin

Tiltaket er prosjektert etter teknisk forskrift kjourført 2007(TEK 07)

Med vennlig hilsen
Melbye Heiseservice AS



Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for personheis


Rapport fra Periodisk sikkerhetskontroll

Utomhus - Drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.

Overvann og drenering
Flatt til lett hellende terreng med noe avrenning fra Stensparken mot eiendommen. Det er ingen kjente vannansamlinger eller vanninnsig.

Alt overvann på eiendommen ledes til overvannskum i gårdsrommet og det er avgjørende at denne holdes åpen og i orden. Det er avdekket skader på overvannsledning, og tiltak er nødvendig.

System for avfall og gjenvinning
660-liters beholdere i gårdsrommet.

Vegetasjon
Ingen vegetasjon på eiendommen.

Gjerder og støttemurer
Støttemur av betong mot naboeiendommen.





Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer

Vurder sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensende bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelser.

Sosiale soner
Ikke aktuelt.

Lekeplass
Ikke aktuelt.

Veier og parkeringsplasser
Hele gårdsrommet er asfaltert. Det er noe asfaltskader som hull svanker og oppsprekking.

Bommer og pullert
Smijernsport med automatikk i portrom.





Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr
Håndslukkere av 6 kg pulverapparat og branntromler.
Det finnes serviceavtale og slukkeutstyret har kontrollmerke.
Alle boliger skal ha slukkeutstyr i form av apparat med pulver eller husbrannslange.
Brannvarsling og nødlys
Trådbundet, adresserbart brannvarslingsanlegg med dekning i boliger og fellesarealer og overføring til brannvesenet. Det er åpne avvik etter siste kontroll (desember 2025).
Brannceller og rømningsveier
Rømningsveier er merket med ledelys.
Dører mellom trapperom og korridorer står ikke i korrekt stilling. Det bør monteres magnetkontakt eller automatisk skåte.
Leilighetsdører og branndører
Leilighetsdører med brannklasse B30 og branndører med klasse A60. En større utskifting/oppgradering ble utført i 2020.









Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av brannteknisk forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder
Teglsteinspiper fra byggeåret. Pipene er ikke i bruk

Røykventilasjon
Ved behov benyttes vinduer i trapperom.

Gassanlegg
Ikke aktuelt.



Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig

Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.

Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene

På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

Tiltak som bør prioriteres

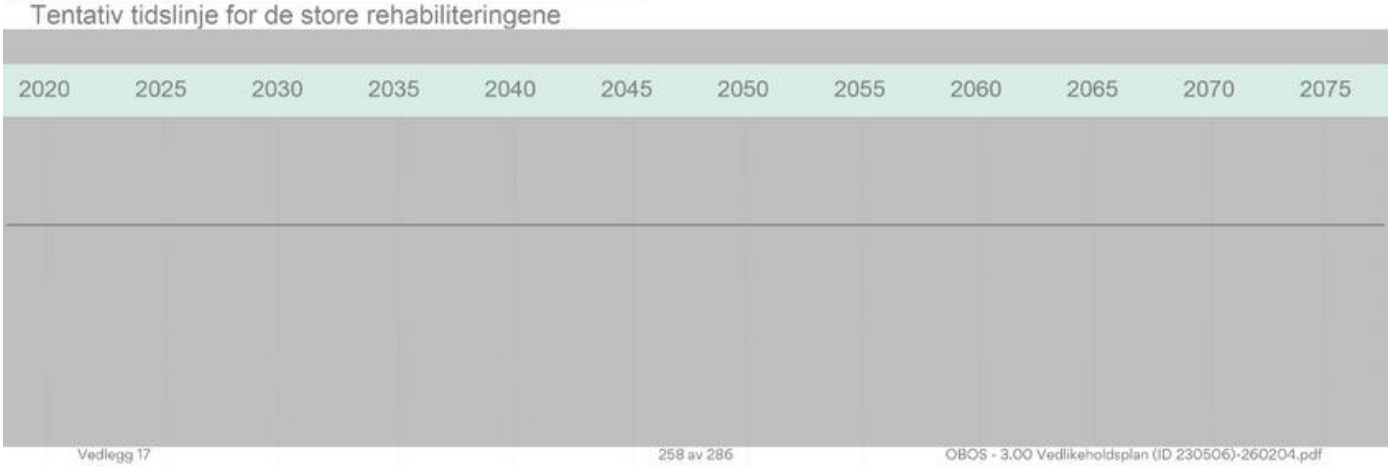
Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Brannsikkerhet	Installere automatisk skåte på to-fløyede dører.	200 000,-
Heis	Rehabilitering/utskifting av heis.	3 000 000,-
Rør	Kartlegging av tilstand på vanninnlegg og bunnledninger.	100 000,-
Rør	Forprosjekt med kartlegging av tilstand på stigeledninger og avløpsrør frem til sluk/leiligheter.	50 000,-
Rør	Rehabilitering / utskifting av bunn- og utrekksledninger, kjellerstrekk og avløpsledninger frem til sluk/leiligheter.	15 400 000,-
Fasade	Sikring mot nedfall med nedhugging av løs puss.	200 000,-
Varmeanlegg	Varmepumper? Varmepumpene var ikke i drift ved befaring.	……..,-
Varmeanlegg	Installasjon av vakuumutlufter. Installasjon av mobil filterstasjon i delstrøm. Installasjon av kombinert partikkel- og magnetfilter i delstrøm.	300 000,-
Fasade	Rehabilitering av fasader. Nedhugging av puss, gjenoppbygging og overflatebehandling av vegger.	3 400 000,-
Vinduer	Reparasjon og overflatebehandling av vinduer i gårdsrommet. Utskifting av vinduer med defekt mekanisme og punkterte glass. Overflatebehandle vinduer mot gate og park.	3 200 000,-
Tak	Kontroll av tak. Rengjøring for mose og sedimenter.	70 000,-
Oppganger	Utbedre skader og skjemmende bruksslitasje. Fjerne/erstatte belegg på terrazzo.	200 000,-
Ventilasjon	Rengjøring av sjakter og kanaler med intervall 5-8 år.	100 000,-
Totalt		**26 420 000,-**



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.26
Selskapsnummer: 7183 **Selskapsnavn:** KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

Aleksander Andersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stina Elisabeth Ovesen og Ane-Marte Grønstad Liane er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Simen Engebretsen

☐ Valentino Oliva Decina

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Inger Dagrunn Karlsen

☐ Tore Ljøkelsøy

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

☐ Eli Hovdenak

☐ Ellen Worren

☐ Erik Heiberg Mowinckel

Sak 7 Utføre kritiske tiltak i vedlikeholdsplanen

Gjennomføre prioriterte (røde) tiltak i vedlikeholdsplanen, med finansiering gjennom banklån

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Branndører og brannsikring

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre nødvendige branntekniske tiltak innenfor en kostnadsramme på inntil 2,9 mill. kr inkl. mva. Tiltakene finansieres ved låneopptak i boligselskapet. Styret gis fullmakt til å innhente endelige lånevilkår, inngå nødvendige avtaler og gjennomføre tiltakene. Styret skal samtidig avklare med OBOS om det kan åpnes for frivillig ekstraordinær innbetaling fra aksjonærer som ønsker å redusere sin andel av lånebelastningen, dersom dette lar seg gjennomføre på en praktisk og korrekt måte. Endelig fordeling per aksjonær og konsekvens for felleskostnader beregnes av OBOS og informeres til aksjonærene før endelig iverksettelse av finansieringen.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 muligheter for nedbetalingsstrategi: loftskonvertering

Ja. Gjennomføring av en mulighetsstudie for loftskonvertering.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedtektsendring §5 for beboerantall i leiligheter med bad

Ja til vedtektsendring, slik at boligene med bad kan bebos av 2 personer.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Løsning for booking av tørkerom

For bookingordning

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Varsling om arbeider når beboere er på ferie

For

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Nye vinduer må vende innover

Generalforsamlingen ber styret arbeide for at nye vinduer, ved en eventuell fremtidig utskifting, skal være innadslående dersom dette godkjennes av Plan- og bygningsetaten (PBE) og er i tråd med antikvariske føringer.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 1) Informasjon ut til aksjeeierne og kommunikasjon: status nå og forslag til endringer (inkl. bruk av Vibbo)

For

☐ For

☐ Mot

Sak 15 2) Tillit til styreleder/styret

For

☐ For

☐ Mot

Protokoll til årsmøte 2026 for KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921121679
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 18:00 til 31. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksander Andersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **163**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stina Elisabeth Ovesen og Ane-Marte Grønstad Liane er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **159**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **40**
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: **155**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **133**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styret fremmer forslag om at styrets godtgjørelse for 2025 settes til kr. 270 000, med en fordeling på kr. 130 000 til styreleder og kr. 140 000 fordelt på øvrige styremedlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **137**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen instiller følgende:

Styremedlem

Det har vært vanskelig å finne kandidater i år, men vi har funnet to kandidater som er interesserte i å sitte som styremedlemmer, valgkomiteen har fått et veldig godt inntrykk av begge to når vi har møtt de og snakket med de

1. Valentino Oliva Decina

Virket veldig imøtekommende og motivert, jobber turnus som vernepleier

Ville inn i styret fordi han ønsket en ny type utfordring

2. Simen Engebretsen

Var også veldig imøtekommende og virket motivert, jobber selvstendig med IT og tenkte det var en god anledning til å være med i styret siden han uansett for en periode jobber hjemmefra

Vara

1. Inger Dagrunn Karlsen

Har vært litt frempå og vært med på et styremøte, vi tenkte derfor det var fint at hun fortsatt vil sitte og det var hun enig i

2. Tore Ljøkelsøy

Har sittet som vara tidligere og vil gjerne fortsette.

Valgkomiteen

Eli, Ellen og Erik står gjerne oppført som valgkomite i neste periode også

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Valentino Oliva Decina (147 stemmer)
Simen Engebretsen (155 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Valentino Oliva Decina
Simen Engebretsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Inger Dagrunn Karlsen (145 stemmer)
Tore Ljøkelsøy (149 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Dagrunn Karlsen
Tore Ljøkelsøy

Valgkomitémedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eli Hovdenak (147 stemmer)
Erik Heiberg Mowinckel (149 stemmer)
Ellen Worren (149 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eli Hovdenak
Erik Heiberg Mowinckel
Ellen Worren

7. Utføre kritiske tiltak i vedlikeholdsplanen

Styret legger frem vedlikeholdsplanen, som bygger på rapporter og vurderinger fra fagfolk. Planen viser at boligselskapet har flere akutte og nødvendige vedlikeholdsbehov (de mest prekære er markert med rødt).

De mest kritiske tiltakene gjelder blant annet brannavvik, fasade, fyrrom, vann-/avløpsledninger og vinduer. Tiltak som gjelder liv, helse og brannsikkerhet må prioriteres først.

For å kunne gjennomføre de akutte tiltakene er det nødvendig å ta opp banklån. Dette vil medføre økte felleskostnader for aksjonærene.

Styret vurderer at risikoen ved å utsette nødvendige utbedringer er betydelig, både teknisk, økonomisk og sikkerhetsmessig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar å gjennomføre de akutte og prioriterte tiltakene i vedlikeholdsplanen, og at tiltakene finansieres gjennom banklån.

> **Forslag til vedtak:**
> Gjennomføre prioriterte (røde) tiltak i vedlikeholdsplanen, med finansiering gjennom banklån
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **127**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Branndører og brannsikring

Styret har fått gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse av bygget. Analysen viser nødvendige brannteknisk tiltak, blant annet knyttet til dører, brannskiller og bodene i 5. etasje som ligger i tilknytning til rømningsvei. Det er også innhentet en second opinion fra en annen brannrådgiver. Denne vurderingen har redusert omfanget der det er faglig forsvarlig, men bekrefter at behovet for brannsikring av bodene i 5. etasje fortsatt består.

Anbefalt løsning for bodene er å kle eksisterende bodvegger med to lag branngips, kombinert med branndetektorer i hver bod. Kostnad for detektorer er anslått til ca. 50 000 kr. Samlet kostnadsramme for tiltakene settes til inntil ca. 2,9 mill. kr inkl. mva., inkludert noe reserve for mindre tillegg og avklaringer. Monts overordnede prisfordeling viser en total på ca. 2,15 mill. kr eks. mva., hvor bodarealene utgjør ca. 613 753 kr eks. mva.

Som et grovt anslag tilsvarer 2,9 mill. kr ca. 35 000 kr per boenhet dersom beløpet fordeles likt på alle enheter. Dette er kun et foreløpig regneeksempel. Endelig beløp per aksjonær må beregnes av OBOS etter korrekt fordelingsnøkkel. Dersom tiltaket finansieres med lån, vil månedlig økning i felleskostnader også avhenge av lånebeløp, rente og nedbetalingstid.

Saken gjelder nødvendig gjennomføring av brannteknisk tiltak og fullmakt til finansiering av disse.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre nødvendige brannteknisk tiltak innenfor en kostnadsramme på inntil 2,9 mill. kr inkl. mva.

Styret anbefaler at tiltakene finansieres ved låneopptak i boligselskapet, men at styret samtidig undersøker med OBOS om det kan åpnes for frivillig ekstraordinær innbetaling fra aksjonærer som ønsker å redusere sin andel av lånebelastningen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre nødvendige brannteknisk tiltak innenfor en kostnadsramme på inntil 2,9 mill. kr inkl. mva. Tiltakene finansieres ved låneopptak i boligselskapet. Styret gis fullmakt til å innhente endelige lånevilkår, inngå nødvendige avtaler og gjennomføre tiltakene. Styret skal samtidig avklare med OBOS om det kan åpnes for frivillig ekstraordinær innbetaling fra aksjonærer som ønsker å redusere sin andel av lånebelastningen, dersom dette lar seg gjennomføre på en praktisk og korrekt måte. Endelig fordeling per aksjonær og konsekvens for felleskostnader beregnes av OBOS og informeres til aksjonærene før endelig iverksettelse av finansieringen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **119**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. muligheter for nedbetalingsstrategi: loftskonvertering

Saksfremstilling

I sammenheng med vedlikeholdsplanen, så har OBOS Prosjekt AS gitt sine prisantydninger på utbedringer. Sammen med beboerne så ønsker styret å diskutere alternativer for en nedbetalingsstrategi for banklånet som må tas. Hensikten med dette fremlegget, er at styret og beboere sammen gjør seg noen tanker og diskuterer gårdens økonomiske fremtid.

- Vedtaket for denne saken handler om vi skal gjennomføre en mulighetsstudie for en evt. loftskonvertering.
- Vedtaket handler **IKKE** om å gjennomføre en evt. loftskonvertering.

Styret har bedt Tin om å undersøke hvordan en nedbetalingsstrategien har vært i andre borettslag og hvordan dette løses i byggebransjen. Logikken her, er å se over hva slags verdier vi sitter på. Styret ønsker å lufte minst tre typiske alternativer til nedbetalingsstrategi:

1. **Tradisjonelt banklån (maks lån).** Fulle beløp belånes, som gir oss de dårligste lånebetingelsene.
2. **Salg av råloft (medium lån).** Lånebeløpet reduseres noe med salg av råloft til en entreprenør/boligutvikler. Dette gir oss medium-ok lånebetingelser. Dette betyr at de kjøper med hensikt om å konvertere loft til boliger. Dette gitt at alle beboernes bod blir overholdt.
3. **Salg av "bruksendret" loft (minste-lån).** Vi tar på oss selv å utforme en søknad og få gjennom en bruksendring selv. Dette gir oss de beste lånebetingelsene, ettersom "bruksendret" eller godkjent loft-til-bolig potensielt dobler verdien på loftet. Dette gitt at alle beboernes bod blir overholdt.

Alternativ 1., betyr teknisk sett å "sitte stille i båten" og ta kostnadene slik de er. **Alternativ 2. og 3.** handler om å konvertere råloft til boliger, der vi kan senke lånet betraktelig.

- **gjennomføre mulighetsstudie** for å finne ut om det er penger i loftet - "koster det mer enn det smaker?". Studien innebærer å finne x.ant. boliger som er mulig å bebygge uten at det går utover bodkapasitet, rømningsvei, dagslys, brannkrav osv.
- **godkjent bruksendring "fra-loft-til-bolig" / loftskonvertering hos Plan- og bygningsetaten (PBE)**. Dette er det samme som vi har gjort med legekontorene.
- **loftskonvertering/prosjektstyring**. Her må det inn et entreprenørselskap.

Vedtak:

Dette vedtaket omhandler bare første punkt: **gjennomføre mulighetsstudie**. Deretter så skal saken opp igjen for stemming om vi skal godkjenne om vi forbereder en evt. bruksendringssøknad til PBE. Tin & hans samarbeidspartnere har lagt frem et tilbud på ca 85.000 ekskl.moms (med forbehold om 10% avvik) på en mulighetsstudie - dette er en brøkdel av hva det koster å kontrahere et arkitektkontor. En tentativ spesifikasjonsliste på studien er som følger:

- x.ant. boliger/salgbart areal.

- strenge krav på leilighetsstr. For å opprettholde samme type sivilstand/beboer-demografi, skal det skisseres boliger i samme størrelsesorden som eksisterer i gården i dag.
- bodkapasitet.
- rømningsvei.
- brannkrav.
- markedsundersøkelser.

Merk! Alternativet om loftskonvertering er bare gyldig dersom vedtekt §5 endres, der vedtekten i dag begrenser per leilighet til en person. Denne vedtekten begrenser våre forhandlingsmuligheter rundt verdien og prisingen av bruksendret loft.

> **Forslag til vedtak:**
> Ja. Gjennomføring av en mulighetsstudie for loftskonvertering.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **104**
Antall stemmer mot vedtaket: **83**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vedtektsendring §5 for beboerantall i leiligheter med bad

Saksfremstilling

Styret fremlegger et forslag om å endre vedtektene slik at det formelt tillates inntil to beboere i leiligheter som har innlagt bad. Denne saken er fremmet tidligere, men i år så henger vedteksendringen uløselig sammen med sak 9: nedbetalingsstrategi for banklånet. Som nevnt i sak 9, så handler dette om å bedre våre forhandlingsmuligheter rundt prising og verdi av bruksendret loft. I en studie Tin gjennomførte i 2024, så solgte gårdens boliger for **4-15% under markedspris** sammenlignet med nærliggende bygård med samme leilighetsstr., etasje og relativ kvalitet. For å oppnå den aller høyeste kvadratmeterprisen ved et slikt prosjekt, er boligselskapet avhengig av at leilighetene er mest mulig attraktive i markedet.

Per i dag lyder vedtektene for KBS § 5 femte avsnitt slik:

«Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.»

Forslaget er at bestemmelsen endres til følgende:

«*Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. Leiligheter med eget bad kan bebos av inntil 2 personer. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.*»

Avstemning

Forsamlingen stemmer over styrets forslag om å endre vedtektene for å tillate inntil to beboere i leiligheter med eget bad. Et gyldig vedtak krever to tredjedels flertall. Godkjenning vil påvirke gårdens markedsverdi og bygningens fremtidige finansieringsmuligheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Ja til vedtektsendring, slik at boligene med bad kan bebos av 2 personer.

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **112**
Antall stemmer mot vedtaket: **73**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Løsning for booking av tørkerom

Det har vært utfordringer med orden i tørkerommet, blant annet at tøy fjernes før det er ferdig tørket, og at det oppstår uklarheter om hvem som disponerer rommet til ulike tider.

For å få mer ryddig bruk av tørkerommet foreslår styret å innføre en tydelig bookingordning (med tilgang kun innenfor booket tidsrom). Det kan også fastsettes et maksimalt antall beboere som kan booke/bruke tørkerommet samtidig, slik at kapasiteten fordeles bedre og bruken blir mer oversiktlig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det etableres en bookingordning for tørkerommet, med mulighet for å begrense hvor mange som kan booke tørkerommet samtidig.

Forslag til vedtak:
For bookingordning

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **80**
Antall blanke stemmer: **72**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Varsling om arbeider når beboere er på ferie

Fremmet av: Nicole Martha Sirnes

Jeg opplever til tider at informasjon om viktige prosesser vedrørende bygget blir annonsert rett før fellesferier osv., perioder når man ikke er hjemme. Jeg tror det er viktig at man ikke setter i gang ting som angår hver og en sin leilighet (at styret må ha tilgang på leiligheten) når det er stor sjanse for at man ikke er hjemme. Man må også godta med tanke på dette at ikke alle er villige til å overlate nøkkelen til andre, sånn at et arbeid skal utføres. Jeg forstår at mye har å gjøre med hva vedtektene sier, men man må til syvende og sist respektere hver og en sin eiendom og bolig.

Styrets innstilling
Styret viser til at det ikke har vært gjennomført arbeider i leiligheter i fellesferier i denne styreperioden.

Når styret har varslet arbeider eller kontroll av fellesanlegg i forkant/etterkant av fellesferie, har dette ikke innebært at beboere har måttet være hjemme.

Styret viser videre til at eiere, etter vedtektene og gjeldende regelverk, plikter å gi nødvendig tilgang til leiligheten når det skal utføres arbeid på fellesanlegg eller installasjoner som boligselskapet har ansvar for. Dette er en del av de forpliktelsene som følger med det å eie bolig i boligselskapet, og noe eiere må påregne i et borettslag/boligaksjeselskap.

Styret forsøker så langt det er praktisk mulig å varsle i god tid og legge til rette for løsninger som reduserer ulempene for beboerne.

> **Forslag til vedtak:**
> For
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **96**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Nye vinduer må vende innover

Fremmet av: Nina Frostad

Nå når vinduene skal skiftes må de vende innover, de fleste av oss har hatt det slik i 40 år som snart de har vært (vinduene)

De må kunne brukes og vi må få lys, luft og sol inn - uten at glasset skygger for solstrålene,vinduene kan vaskes uten innleid lift, uten slitasje fra vindkast som har økt , små regn på treverket etc

Og ja vet at huset er 100 år gammelt og en gammel hevd ant hos byantikvaren.

Styrets innstilling
Styret tar ønsket om innadslående vinduer til etterretning.

Bygget er gul-listet og underlagt antikvariske hensyn. Ved en eventuell fremtidig vindusutskifting må tiltaket søkes til Plan- og bygningsetaten (PBE). Byantikvaren vil normalt uttale seg i saken, og PBE vil behandle søknaden på bakgrunn av gjeldende regelverk, regulering og antikvariske vurderinger.

Styret har derfor ikke myndighet til å beslutte eller garantere at innadslående vinduer kan benyttes. Endelig løsning må følge de føringene og kravene som gis av PBE og eventuelt Byantikvaren i byggesaken, herunder krav til utforming, åpningsretning, materialbruk og teknisk utførelse.

Styret anbefaler derfor at et eventuelt vedtak formuleres som et ønske om at styret arbeider for innadslående vinduer, forutsatt at dette godkjennes av relevante myndigheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret arbeide for at nye vinduer, ved en eventuell fremtidig utskifting, skal være innadslående dersom dette godkjennes av Plan- og bygningsetaten (PBE) og er i tråd med antikvariske føringer.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **50**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. 1) Informasjon ut til aksjeeierne og kommunikasjon: status nå og forslag til endringer (inkl. bruk av Vibbo)

Fremmet av: Line Monica Leegaard Gladtvet

Forslag til vedtak:
For

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **114**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. 2) Tillit til styreleder/styret

Fremmet av: Line Monica Leegaard Gladtvet

Forslag til vedtak:
For

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **118**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER FOR KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

1. Vis hensyn! Alle beboere, inkludert leietakere, må alltid sørge for at leilighet, hybel eller forretningslokale benyttes slik at det ikke sjenerer eller oppstår ubehageligheter for øvrige beboere. Beboerne skal rette seg etter styrets instrukser om ro og orden, beskyttelse av og opprettholdelse av felles interesser i eiendommen.

2. Fra kl. 23.00 (kveld) til kl. 06.00 (morgen) må det være ro i både leiligheter, hybler, forretningslokaler, korridorer og øvrige fellesarealer.

3. Alle utgangsdører skal være låst til enhver tid. Dette inkluderer dører til loft og kjeller. Balkongdører og vinduer i korridorer samt bad skal holdes lukket om natten.

4. Leilighetene, hyblene, forretningslokalene, samt KBS' øvrige arealer må behandles med omsorg. Ved flytting og transport av møbler skal det utvises forsiktighet.

5. Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse. Hvis noen observerer dyrehold som ikke er i overensstemmelse med Husordensreglene, skal styret informeres om dette. For øvrig gjelder båndtvang året rundt på alle KBS' fellesarealer.

6. Uvedkommende gjenstander skal ikke plasseres i gårdsrom, vestibyle, trappeoppganger, korridorer, vinduer, eller i andre fellesarealer som loft og kjeller. Det er heller ikke anledning til å kaste og/eller sette fra seg diverse søppel i form av møbler, elektriske gjenstander og lignende ved/i søppelkassene i bakgården. Hver beboer/leietaker plikter selv å kvitte seg med dette. Kun 'vanlig' husholdningsavfall og papir skal kastes i sine respektive beholdere i bakgården.

7. Vaskerommene skal benyttes til vask og stryking. Rommene skal ryddes etter bruk, søppel og tøy skal fjernes. Vått tøy som drypper skal ikke henges opp verken i tørkerommet i kjeller eller på loft, men må være godt vridd opp. Tøyet må tas ned så snart det er tørt slik at andre kan benytte seg av tørkesnorene. La ikke eget tøy henge oppe i mer enn tre dager. Andres tøy som ikke er tørt skal ikke fjernes.

8. Dørmatter og gulvtepper må ikke bankes eller ristes fra balkongene. Dette gjøres i bakgården.

9. Baderommene må bare benyttes til dusj og vask. Den som har benyttet badet, rydder og gjør rent etter seg. Dette inkluderer å tørke opp vann fra gulv og benk m.m., fjerne hår fra sluk og tørke vekk øvrige flekker slik at den som kommer etter møter et rent og trivelig baderom.

10. Etter tapping må vannkraner skrus helt igjen slik at de ikke drypper. Beboer/leietaker må sørge for at rør fra vaskene ikke tilstoppes. Enhver

beboer/leietaker plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør, og har dessuten erstatningsplikt.

11. Fuglebrett er ikke tillatt, mating av fugl på bakken skal heller ikke forekomme. Søppelkassene i bakgården skal til enhver tid være godt lukket. Dette for å forhindre rotter og andre skadedyr.

12. Det må ikke under noen omstendighet benyttes levende lys på loft, i kott eller kjeller.

13. Døren til heisen må ikke bli forsøkt åpnet før heisen har stanset.

14. Enhver beboer/leietaker er ansvarlig for enhver skade som er forårsaket av beboer/leietaker selv eller eventuelle gjester. Dersom ruter blir knust i leiligheten, fellesområdene eller forretningslokalene, skal beboer/leietaker for egen regning sørge for å sette inn ny rute straks.

15. Når beboeren/leietakeren reiser bort over en lengre periode vinterstid, bør beboer/leietaker sørge for tilsyn av leilighetens/forretningslokalets varmeapparater slik at ikke radiatorene eller vannrørene fryser.

16. Straks beboeren/leietakeren oppdager skade, feil eller mangler som beboer/leietaker mener ikke er dennes plikt å utbedre, skal det meldes fra til styret. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig tilsyn nødvendig, må dette straks meldes til vaktmesteren.

17. Beboere med bil kan søke styret om parkering i bakgården. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet. Den som har fast parkeringsplass må holde seg til denne.

18. Alle beboere/leietakere har ansvar for å holde gården og omgivelsene i orden. Når styret utlyser dugnad, må alle delta og ta sin del av arbeidet.

19. Alle endringer av/på leiligheten, som flytting av kjøkken, skal søkes styret. Innsetting av vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjkabinett og kverndo er i hovedsak ikke tillatt grunnet KBS' rørsystem, men skal uansett ikke settes inn uten styrets tillatelse. Dette gjelder også eventuelle endringer på forretningslokalene.

NB! Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig via styrets postkasse eller e-post-adresse, eller etter styrets anvisninger.

Styret KBS, 28.09.2010

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679



Håndbok for Kvindernes Boligselskap AS Alt fra A til Å

I 1923 fikk Kvindernes Boligselskap A/S bygd et felleskjøkkenhus i Thereses gate 35 i Oslo, arkitekt var Henrik Nissen Huset rommet toroms leiligheter med og uten bad, ettroms leiligheter med sovealkove og en hotellavdeling med 24 enkeltrom. I første etasje var det butikker, spisesal, storkjøkken, peisestue med anretning og skriverom, kontor, strykeri og vaktmesterleilighet. (Byggekunst 1929.)

En av initiativtakerene var Norges første kvinnelige høyesterettsadvokat Elise Sem. Det var kun ugifte, økonomisk uavhengige kvinner som kunne kjøpe og bo i leilighetene. Dette som en reaksjon på at kvinner ikke fikk lån til å kjøpe sin egen leilighet på den tiden.
Huset rommer i dag 86 boenheter og hver enhet kan kun eies og bebos av en person. I tillegg kommer noe næringsvirksomhet i 1 etg. og i kjelleren.

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679

Første gang lagt ut 19.01.2017, revidert 09.05 2019

A

Aksjeselskap
Kvindernes Boligselskap AS er et aksjeselskap hvor beboerne har kjøpt aksjer i selskapet med bruksrett til leilighet og ikke selve leiligheten. Dette medfører at aksjonærene ikke har de samme rettigheter som de ville hatt ved kjøp av en selveierleilighet i et sameie.
Dette er regulert i KBS sine vedtekter og husordensregler hvor det fremkommer hvilke rettigheter KBS AS har ved det til enhver tid sittende styre sett i forhold til hvilke begrensninger den enkelte aksjonær har. Dette er spesielt viktig i forhold til oppussing og renovering i leilighetene hvor det meste vil være søknadspliktig og hvor arbeidene ikke kan påbegynnes før tillatelse foreligger fra styret. I noen tilfeller vil det også være påkrevd med søknad til og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og / eller Byantikvaren i og med bygget er på deres gule liste.

Allmøter, se under Beboermøter

Antall personer som kan bebo hver leilighet
Det kan kun bo en person i hver leilighet, jfr, vedtektene.

Avfallshåndtering
På grunn av stor rottefare i Oslo skal all søppel legges i søppeldunkene og lokket skal lukkes igjen.
Det er ikke tillatt å sette søppel, store gjenstander (senger, sofaer, TV, store lamper etc) ved siden av søppelkassene, renovasjonsetaten tar ikke dette med seg og det blir bare stående til mistrivsel for alle.
Det er ikke anledning til å kaste elektriske artikler, maling, avfall fra oppussing, glass/metall og lignende i søppelkassene. Dette må leveres på en gjenvinningsstasjon og den enkelte er ansvarlig for dette.

Sortering
Alle beboere skal sortere søppelet sitt. Matavfall (grønn pose), plast (blå pose), og restavfall, posene knyttes godt igjen med dobbel knute og kastes i angitte kasser i bakgården. Papir i egen søppelkasse.

Avfallsdunkene med brunt lokk er forbeholdt til næringsavfall og skal ikke benyttes av beboere.

B

Bad i leilighet ?
Det gis ikke flere tillatelser til innleggelse / bygging av bad i leilighetene
Dimensjonene på de fleste avløpsrørene i bygget er langt mindre enn det som settes inn i nye bygg hvor alle leilighetene har bad m.m. I 2010 ble det foretatt beregninger, av fagfolk,

som konkluderte med at kapasiteten på rørene ikke var stor nok til at det kunne legges inn bad i leilighetene. Av ukjente årsaker har likevel noen leiligheter fått tillatelse til å legge inn bad av de foregående styrene. Dette har blitt en ekstrabelastning på de eksisterende avløpsrørene.

Balkonger
KBS har 6 balkonger som vender ut mot parken og Thereses gate, i 2., 3. og 4. etasje. Disse balkongene skal ikke benyttes til lufting og tørking av klær o.l. KBS har også 7 luftebalkonger som vender inn mot bakgården.
Banking / risting av tepper, matter, dyner, pledd m.m. skal fortrinnsvis gjøres i bakgården og ikke fra balkongene og på en tid av døgnet som medfører at alle som har leiligheter mot bakgården ikke blir unødig forstyrret.
Alle balkongene kan benyttes av alle beboere, uansett etasjetilhørighet. Siden balkongene er til felles benyttelse og atspredelse, er det viktig at det til enhver tid ser pent og ryddig ut.
Når balkongene ikke benyttes skal dørene være lukket og låst. Nøkler til balkongene er de samme som passer til loftet.

Beboermøter
Beboermøter arrangeres ved behov eller i forkant / etterkant av generalforsamlingen.

Bibliotek
Gården har eget bibliotek i vestibylen. Alle beboere kan låne bøker.
Bøker som vil gis bort til biblioteket kan plasseres på gulvet i biblioteket og vil bli merket før de settes i hyllene.

Boder
- Bodene følger leilighetene. Det er ikke adgang til å bytte.
- Alle leilighetene har 2 boder.
- Planoversikt med angivelse av hvilke leiligheter som har hvilke boder er satt opp i kjeller, i 5. etg. og på loftene.

Bolignummer
Leilighetsnummer er nummeret som er angitt på skiltet over inngangsdørene til leilighetene. Leilighetsnummeret benyttes av Obos i deres registrering og ved kjøp og salg av leiligheter, ved verditaksering og i lånedokumenter m.m.
Bolignummeret er nummeret som er angitt på klistermerket i dørkarmen til inngangsdøren til leiligheten eller oppe i høyre hjørne på døren (kommer). Alle godkjente leiligheter skal ha et bolignummer og det er bolignummeret som skal oppgis ved flytteregistrering i Folkeregisteret, hos Skatteetaten, i eiendomsskatteregisteret m.m.

Fra og med 01.08.2016 vil KBS ha 5 boligetager og loft på toppen. Dvs. alle leilighetene ble flyttet 1 etage opp i forhold til tidligere bolignummer.

Boligverdi, se under skattemelding.

Brannsikkerhet ; Detektorer i leiligheter / brannslukningsapparater / brannslanger i korridorer / Brannalarm

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst 1 godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at ustyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Detektorer i leiligheter med mer. / Brannalarm
Detektorene i leilighetene / næringslokalene m.m er koblet opp mot sentralen i hallen og denne er koblet direkte opp mot redningsetaten. Dette innebærer at ved utløst alarm vil brannvesenet rykke ut direkte. Dette er gjort av sikkerhetshensyn.

Skulle du være så uheldig å utløse alarmen ved en feiltakelse er det viktig å gi beskjed til brannvesenet umiddelbart ! **Avlys utrykning ved å ringe 67 12 88 00.**
Uvettig utløsning av brannalarm vil bli fakturert aksjonær.

Brannslukningsapparater / Pulverapparater
Alle leilighetene, næringslokalene, korridorer m.m. skal ha pulverapparater som eies av KBS og som KBS er ansvarlig for å vedlikeholde samt ha service på. Jfr. også brannorienteringsplanen i hallen og i hver etage. Det ble våren 2017 inngått serviceavtale for dette og alle pulverapparatene ble byttet ut.

Brannslanger i korridorer
KBS er ansvarlig for å vedlikeholde samt ha service på disse. Jfr. også brannorienteringsplanen i hallen og i hver etage. Det ble våren 2017 inngått serviceavtale for disse.

Bruksoverlating av leilighet, se under Fremleie

Bruksrett til leilighet, se under aksjeselskap

C

Calllinganlegget
Navnelisten oppdateres av styret.
Ringeklokkeanlegget ved inngangsdøren kobler seg ut av og til. En av hovedårsakene til at det stopper opp er at mange ikke setter dørtelefonen ordentlig på plass etter at de har besvart en henvendelse. Pass på dette, så slipper vi en del krøll.

D

Dugnad
Det arrangeres dugnad hver vår og høst. Oppslag med gjøremål henges på styrets oppslagstavle og hver og en skriver seg på. Alle oppfordres til å delta.

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold i henhold til vedtektenes paragraf § 14 og husordensreglene punkt 5. Styret har anledning til å gi dispensasjon for dyrehold der det foreligger særskilte grunner. Søknad må godkjennes av styret før dyreholdet starter.

Styret får en del henvendelser vedrørende hunder som oppserveres i bygget både med og uten bånd. Vi er alle forskjellige og det må respekteres at alle ikke er like glad i hunder som løper løs og som til dels kan være sjenerende. Styret minner derfor om, jfr. KBS sine husordensregler, om følgende :
Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse. Hvis noen observerer dyrehold som ikke er i overensstemmelse med Husordensreglene, skal styret informeres om dette. For øvrig gjelder båndtvang året rundt på alle KBS sine fellesarealer.

Dørtelefon, se under callinganlegget

E

Eiendomsskatt, se under skattemelding

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonær utarbeide energiattest for sin bolig.

F

Fakturautsendelse for felleskostnader Endring fra 2017

- OBOS vil fra høsten 2016 innføre månedlig fakturautsendelse av felleskostnader.
- For dem som har valgt elektroniske betalingskanaler som AvtaleGiro og/eller eFaktura vil dette ikke ha noen betydning.
- Eiere som fremdeles mottar papirfaktura vil få tilsendt en faktura for en måned av gangen. Ved produksjon av månedlige fakturaer blir det innført fakturagebyr pålydende 28 kroner. Dersom eierne oppretter AvtaleGiro og/eller eFaktura vil de unngå gebyret. De som blir berørt vil i forkant bli varslet via fakturaene sine.
- De med kvartalsvis innkrevning vil fortsatt få fire fakturaer i året.
- Endringen vil tre i kraft i løpet av høsten 2016

Fellesarealer
Det er KBS AS som eier boligmassen og det er det til enhver tid sittende styret som forvalter dette eierskapet.
Fellesareal er alt areal som ikke inngår i aksjonærenes leiligheter. Det er det til enhver tid sittende styre som disponerer gårdens fellesarealer. Dvs. ingen av aksjonærene eller leietakerne kan legge føringer eller sette betingelser ovenfor andre aksjonærer eller leietakere mht. bruk av bygningsmassen og fellesarealene.
Ingen aksjonær kan heller ta seg til rette på fellesarealer da dette er fellesskapets eiendom.

Felleskostnader (Husleie)
Felleskostnadene (Husleien) skal dekke kostnadene ved å drifte bygget fortløpende samt til større vedlikeholdsbehov. Nivået fastsettes av styret i forbindelse med budsjettarbeidet for kommende år. Melding om eventuell økning sendes ut via Obos i november / desember i året før økningen trer i kraft.

Folkeregisteret
Flyttemelding sendes til Folkreregisteret eller via www. Det er bolignummeret (H0xxx) som skal oppgis på flyttemeldingen og ikke leilighetsnummeret.
Liste over kobling mellom leilighetsnummer og bolignummer henger på tavlen i hallen.

Foretningsfører, se under OBOS

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikring med polisenummer 829 362 84. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedrninger i den enkeltes leilighet. Oppstår det skade i leiligheten , skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i Obos på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnaden til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

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

Flyttemelding, se under Folkeregisteret

Fremleie (= Utleie av leilighet / Bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie / bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

I henhold til vedtektenes § 15 kan styret gi tillatelse til fremleie i inntil 2 år. Ved særskilte omstendigheter kan Styret gi maksimalt 1 års forlengelse av tillatelsen. Forutsetning er at aksjonæren har bodd i leiligheten i minst 1 år.

Fyring, se under radiatorer

G

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling avholdes på våren. Alle aksjonærer oppfordres til å møte opp og være med på viktige diskusjoner og avgjørelser. Det vises for øvrig til vedtektene.

Get (TV og internett)
KBS AS har en avtale med GET som gjelder for alle aksjonærer. Vi anbefaler aksjonærer å ta kontakt med dem direkte for korrekt informasjon. Oppgi adresse og selskap så vil de gi deg informasjon om hvordan du får tak i de boksene du trenger, en til tv og en til internett, dersom du ikke overtar dette fra selger.
I KBS AS avtale inngår det en basispakke som du kan benytte deg av og hvor betaling for denne inngår som en del av husleien.

https://www.get.no/v3/kundeservice

Gjesterommet
KBS har et gjesterom. Rommet er enkelt innredet med 2 senger, garderobe og vask, tilhørende bad i korridoren.
De som leier gjesterommet har ansvar for dette mens de leier det samt at rommet forlates rengjort og ryddig, vinduer lukkes m.m.
Styret erfarer at vinduene ikke lukkes ordentlig, noe som har medført at vindusglass er knekt og må byttes ut. Det er ikke greit. Skjer dette flere ganger så vil leietaker få regningen for reparasjonen. Man må sørge for sengetøy og håndklær selv.

Rommet kan leies av aksjonærer for kr 250,- pr døgn. For å booke rommet for overnatting til gjester, skriver beboer seg opp på liste oppslått i hallen.
Betaling skjer ved å legge penger i konvolutt merket med dato for overnatting og navn på beboer i styrets postkasse.

Se for øvrig gjesterom instruks som henger på styretavlen over bookinglisten.

Gul liste
KBS er på byantikvarens gule liste. Dette får betydning for alle arbeider som vil gi fasademessige endringer. - De må kontaktes og godkjenne alt. Dialog med byantikvaren skal skje via styret.

H

Heisen
Heisen ble fornyet i 2011. Det er viktig å behandle heisen med stor forsiktighet, særlig i forbindelse med flytting. Heisen må ikke overbelastes og påføres skade på interiøret. Vi gjør oppmerksom på at det kun er styret som har autorisasjon til å bestille reparasjon på heis.
På grunn av høye timesatser på kveldstid og i helger, må man av og til regne med å vente til neste arbeidsdag eventuelt over helgen før heisen blir reparert.

Helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS)
HMS er systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteten i blant annet boligselskap planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Styret er ansvarlig for at boligselskapet drives i tråd med lover og regler. Det er således styret som må sørge for at det utøves internkontroll i boligselskapet. I henhold til internkontrollforskriften plikter styret å sørge for systematisk oppfølging av interne forhold fastsatt med hjemmel i arbeidsmiljøloven, forurensningsloven, brann- og eksplosjonsloven, produktkontrolloven, lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr samt sivilforsvarsloven.

Husordensregler
Vedtekter for KBS AS og husordensreglene utgjør gårdens lovverk.
Se også under Vedtekter.

Husordensreglene henger på tavlen i hallen.

Hybler
KBS har 4 hybler som leies ut. Venteliste administreres av styret.

I

Internett (www) Se under Get

J

Juletrepynting
Juletreet pyntes i midten av desember hvert år.

K

Kabel-TV, se under Get

Kulturhistorisk skilt, Selskabet for Oslo byes vel
Ble montert på veggen ved inngangsdøren 04.11.2016.

L

Leilighetsnummer
Leilighetsnummer er nummeret som er angitt på skiltet over inngangsdørene til leilighetene. Leilighetsnummeret benyttes av Obos i deres registrering og ved kjøp og salg av leiligheter, ved verditaksering og i lånedokumenter m.m.
Bolignummeret er nummeret som er angitt på klistermerket i dørkarmen til inngangsdøren til leiligheten eller ved siden av døren. Alle godkjente leiligheter skal ha et bolignummer og det er bolignummeret som skal oppgis ved flytteregistrering i Folkeregisteret, hos Skatteetaten, i eiendomsskatteregisteret m.m.

Lekkasjestopper (aquastop / waterguard)
Påbudt dersom du bygger nytt, pusser opp – eller bare bytter ut

En av fem vannskader oppstår i tilknytning til løse vanninstallasjoner som bereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin, eller kjøleskap med vanntilkobling ifølge SINTEF Byggforsk. Slike installasjoner er gjerne plassert i rom uten sluk og tett gulv, og kan fort forårsake store og kostbare skader. For å unngå det, er det nå i henhold til byggeforskriftene fra 2010 (TEK10) påbudt med lekkasjestopper, dersom du bygger nytt, pusser opp - eller bare bytter ut.

Reglene omfatter alle kjøkkenmaskiner og hvitevarer som er koblet til vann. Dette gjelder spesielt oppvaskmaskiner, men også enkelte kjøleskap med isbitmaskin (noen har egen vanntank, men de fleste kobles på rørnettet) og enkelte innebygde kaffemaskiner.

I verste fall vil du kunne få en avkortning på forsikringsutbetalingen dersom det skulle forekomme en lekkasje.

Dette sier regelverket:
Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK10) krever at vanninstallasjoner skal utføres slik at lekkasjer forhindres i størst mulig grad.
Eventuelle lekkasjer skal enkelt kunne oppdages og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Plasseres installasjonene i rom uten sluk, må de sikres mot lekkasje.

Det er bare én grunn til at du kan droppe lekkasjestopper når du skal bytte vanntilkoblete hvitevarer: At de har det innebygget.

I alle andre tilfeller må du følge loven og det er du som aksjonær i KBS som selv er ansvarlig for at dette er i orden i din leilighet.

Ny komfyr eller koketopp? Da er det påbudt med komfyrvakt

Ligningsoppgave
Obos sender ut ligningsoppgave hvert år.
Leilighetens formuesverdi inngår ikke i ligningsoppgaven og denne må aksjonær selv fremskaffe.
Se under skattemelding.

M

N

Nøkler
Både hoveddør og bakgårdsdør har smekklås. Gå derfor ikke ut i bakgården/hoveddør uten nøkler. Låsene er i perioder litt trege, vis forsiktighet og ikke bruk makt.
Alle ytterdører må til enhver tid holdes låst for å sikre oss mot innbrudd og tyverier.
Det samme gjelder bruk av porttelefon. Ikke slipp inn fremmede eller uvedkommende.

Dersom du mister nøklene til inngangsdørene kan nye nøkler kjøpes av styret.

Næringsvirksomhet
KBS AS har både aksjonærer som driver næringsvirksomhet og det leies ut lokaler til næringsvirksomhet. Næringsvirksomhet kan kun drives i arealer som er godkjent for dette i henhold til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Hvilke arealer dette er i KBS AS er klart definert. Dvs. aksjonærer som har bruksrett til en leilighet kan ikke drive

næringsvirksomhet i leiligheten, da disse er godkjent for boligformål og ikke næringsvirksomhet og omvendt.

O

OBOS
Gårdens forretningsfører er Obos eiendomsforvaltning. Forretningsfører kan kontaktes direkte dersom det er spørsmål knyttet til betaling av husleie / felleskostnader.
Vår kontaktperson (forvaltningskonsulent) i Obos er Camilla Brøndbo, 22 86 56 64 / mail camilla.brondbo@obos.no

Oppbevaring av private eiendeler i fellesarealer og på loftene
Aksjonærers private eiendeler skal oppbevares / lagres i tildelt bod.
Det er ikke anledning til å oppbevare private eiendeler i fellesarealer eller på loftene.
Dette som en del av styrets brannforebyggende arbeid samt at det vanskeliggjør renholdet for innleid firma.
Hensatte private eiendeler vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning og risiko.

Oppussing
Alle er pliktige til å søke og få godkjenning fra styret i forkant av oppussing / renovering ved større endringer av leiligheten. Arbeidene kan IKKE påbegynnes før tillatelse foreligger fra styret. I noen tilfeller vil det også være påkrevd med søknad til og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og / eller Byantikvaren i og med bygget er på deres gule liste.

Dette omfatter blant annet: Bytte av ytterdører og vinduer, endring av rominndeling, oppussing og bygging av bad og innsetting av vaskemaskin/oppvaskmaskin. Ved bygging av bad, SOM DET FOR TIDEN IKKE ER LOV TIL Å GJØRE GRUNNET RØROPPLEGGET I GÅRDEN, må det leveres lovlige dokumenterte løsninger til styret.
Lettere oppussing som maling og gulvsliping o.l krever ikke tillatelse fra styret. **Er du i tvil, kontakt styret eller vaktmester.** Det vises for øvrig til vedtektenes § 14,16 og 17 samt til husordensreglenes punkt 19.
Oppussing som medfører støv, støy og rot bør varsles med tydelig informasjon på styrets oppslagstavle og melding til naboer.

Vær OBS! på følgende:
- Dekk til brannvarsler godt eller be håndverkerne gjøre dette. Ta kontakt med vaktmester dersom de må frakobles. Aksjonær eller håndverker har ikke adgang til å frakoble de. Brannalarmer som går unødig berører alle som bor her. Det vises også til punkt over om brannvarsling.
- Materialer skal ikke oppbevares i fellesareal over flere dager.
- Søppel fra oppussing skal fjernes omgående, og ikke lagres utenfor bygget.
- Felles container/søppelkasser skal ikke brukes til bygningsavfall.
- Skader på huset eller området for øvrig vil bli utbedret på aksjonær sin regning fortløpende, uten varsel.
- Dette gjelder blant annet det elektriske anlegget/brannanlegget og skader på vegger eller lignende.

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679

Oppslagstavler

KBS har 3 oppslagstavler.

Oppslagstavlen i hallen ved trappen er forbeholdt informasjon fra styret. Alle plikter å lese denne informasjonen og derved være oppdatert mht. hva som skjer.
Den andre tavlen i hallen, ved biblioteket, benyttes til reklame eller annen generell informasjon fra beboere.
Den tredje tavlen i hallen, på den andre siden av biblioteket, skal kun brukes av styret, til bygningsmessig informasjon m.m. Her vil vedtektene, husordensreglene, håndboken, liste med kobling mellom leilighetsnummer og nye bolignummer, styrevedtak med mer. bli satt opp. Dette slik at alle til enhver tid lett kan finne relevant informasjon og slik at også alle nye aksjonærer på en enkel måte kan finne relevant informasjon fra før de ble aksjonærer.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne eller flytte meldinger.

Oppvarming av leilighetene , se under radiatorer

Organisasjonsnummer
KBS sitt organisasjonsnummer er 921 121 679

P

Parkering i bakgården - biler og motorsykler
Bilparkering i bakgården er kun tillatt for personer med parkeringstillatelse fra styret. Biler som tilhører gjester eller tilhørende beboere uten fast plass, vil bli tauet bort for eiers regning uten forvarsel.

Parkering i bakgården – Retningslinjer for tildeling av plass
Vedtatt på styremøte 24.05.2016

Fra og med 01.05.2016 innføres det tidsbegrensede leiekontrakter for NYE leieforhold.

Alle NYE leiekontrakter for parkeringsplass får 2 års varighet. Leiekontrakten kan forlenges med 2 år dersom ingen står på venteliste.
Eksempel :
Varighet
Leieforholdet starter den **01.05.2016**
Leieforholdet avsluttes den **30.04.2018**
Leieforholdet kan forlenges med 2 – to – år ad gangen, dersom ingen står på venteliste for å få parkeringsplass.
Leieforholdet kan sies opp av begge parter med 1 – en – kalendermåneds varsel.

Leiesum : Den til enhver tid fastsatte av styret. (Pr. 2016 : Kr. 500,- pr. mnd.)
For el-bil eiere : Leiesum + 100,- kr. pr. mnd. (med vanlig strømuttak)
Det er ikke aktuelt å sette opp ladestasjoner for hurtiglading.

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679

Venteliste : Meld i fra til styret dersom du ønsker å bli satt på venteliste for parkeringsplass.

Parkering i bakgården - motorsykler
Kan ikke settes i bakgården med mindre det er inngått leieavtale med styret.

Parkering i bakgården - sykler
I bakgården er det avsatt plasser til sykler i sykkelstativ. På grunn av plassproblemer så kan ingen ha mer enn 1 sykkel i bakgården. I vinterhalvåret tilbyr styret vinterlagring av syklene i kjelleren, slik at det blir plass til å deponere snø på disse plassene. Dette riktignok når vinteren er slik at sykkelen ikke er i bruk. Sykkelparkeringen skal heller ikke "okkuperes" av defekte umerkede sykler som ikke er i bruk.

Alle syklene skal merkes med navn og leilighetsnummer.

Parkering på plassen foran bygget
Er forbudt, området tilhører Oslo kommune
Det er ikke adgang til å parkere foran bygget. Dette gjelder også for håndverkere som jobber på bygget. Dersom det ikke blir en bedring vurderer Oslo kommune å sette opp en permanent bom. Dette er ikke ønskelig fra KBS sin side av hensyn til inn og utkjøring (taxi, flyttebiler, varelevering m.m.)

Portner, se under vaktmester

Postkasser nøkler navnskilter bestilling
Nytt postkasseanlegg ble satt opp 16. januar 2017. Som følge av Postens krav til plassering, høyde på veggen, ikke på vegg der det er trappetrinn m.m., samt at de nye postkassene er større enn de gamle, så har vi fått godkjennelse fra Posten til å plassere postkassene over 2 etager, slik at det ble satt opp 21 kasser på hver side i trappeoppgangen i 2 . og 3. etg. (jfr. ny etg. inndeling). Til hver postkasse følger 3 nøkler, navneskilt, nei takk til uadressert reklame samt leil / bolignummer.
Det er ikke adgang til å bytte postkasse som følge av at Posten har lagt rekkefølgen inn i sine systemer i forhold til sortering og fordeling av posten.

Styret bestiller nye navnskilter ved eierskifter.

Dersom man mister alle nøklene til døren i postkassen, må låsen skiftes. Stansefabrikken, de har levert postkassene, kan levere ny lås og utføre selve byttet. Ta kontakt med styret for kontaktinformasjon til Stansefabrikken.

Q

R

Radiatorer (Oppvarming av leilighetene med mer.)
Radiatorene blir satt på om høsten og slått av om våren. Hver beboer må «lufte» sine radiatorer, dvs at radiatorene må tømmes for luft slik at de blir fylt med vann ved bruk av radiatornøkkelen. Kontakt vaktmester første gang dette gjøres eller dersom du behøver hjelp.

Renhold
Renhold av fellesarealene gjøres av vaskebyrå. Bad og toaletter vaskes hver uke, mens resten av fellesarealene vaskes hver uke i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret.
Forlat fellesbadene og toalettene slik du selv ønsker å finne dem ved neste gangs bruk.

Alle har ansvar for å fylle på med toalettpapir til fellestoalettene, dette hentes i rommet før toalettet i 1 etg. i fløyen mot Stensparken.

Renovering, se under oppussing

Ro og orden (Trivsel, miljø og godt naboskap)
- I henhold til Husordensreglene punkt 2 skal det være ro fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager og fra kl. 23.00 til kl. 09.00 på lørdag/søndag og helligdager i boenhetene og øvrige fellesarealer. Det må tas hensyn til at det er lytt i huset.
- Beboere må unngå å forårsake unødig og urimelig støy. Ved større festlige anledninger bør naboer varsles på forhånd og oppslag settes på oppslagstavle i hallen.
- Vi har ikke nødvendigvis samme musikksmak og det er veldig lytt mellom leilighetene, så vær en god nabo når lydstyrken skal fastsettes.
- Banking / risting av tepper, matter, dyner, pledd m.m. skal fortrinnsvis gjøres i bakgården og ikke fra balkongene og på en tid av døgnet som medfører at alle som har leiligheter mot bakgården ikke blir unødig forstyrret.
- Er det noe du irriterer deg over, ikke ta saken i egne hender, men ta det opp med styret slik at styret, dersom relevant, kan ta det videre.

Alle beboere, aksjonærer og leietakere, er bundet av og må forholde seg til vedtektene og husordensreglene.

S

Skattemelding
Formuesverdi på leilighetene inngår ikke i ligningsoppgaven som Obos sender ut.
Formuesverdien er aksjonærene selv ansvarlig for å fylle inn data for i skattemeldingen.
Opplysningene som skal oppgis er byggeår, kvm., gårdsnummer, bruksnummer, bolignummer, formuesverdi og om det er primær eller sekundærbolig. Formuesverdien kan aksjonærene beregne på skatteetatens boligkalkulator.

Det er viktig at alle aksjonærer sørger for at dette er riktig i sine skattemeldinger, da Eiendomsskattekontoret i Oslo kommune henter data fra skattemeldingen i forbindelse med beregning av boligverdi og utskrivning og eiendomsskatt.
I og med KBS er et aksjeselskap så vil eiendomsskatten bli innkrevd av KBS som igjen vil kreve dette refundert av de aksjonærer det gjelder.

Sykkelvinteroppbevaring , se under Parkering i bakgården - sykler

Sykkelparkering, se under Parkering i bakgården - sykler

Styret
Styret består av fire styremedlemmer valgt av generalforsamlingen. Det velges også to varamedlemmer til styret. Styremedlemmene velges for to år. Generalforsamlingen velger også en valgkomité som innstiller kandidater til valg. Styret konstituerer seg selv og velger sin styreleder. Styredeltagelse og styrearbeid godtgjøres med styrehonorar vedtatt av generalforsamlingen. Det vises for øvrig til vedtektene.
Det avholdes styremøte ved behov. Styret har ferie i juli. Styret har ansvaret for driften av gården. Eksempel på oppgaver er økonomistyring (utarbeide budsjett, betale fakturaer, årsavslutning, m.m.), kontakt med forretningsfører, planlegge og gjennomføre vedlikeholdsbehov, behandling av post og henvendelser fra aksjonærer og leietakere (hybler og næringsdrivende), utleie av gjesterommet, kontakt med vaskebyrå, bistå ved leilighetsoverdragelser m.m.

Kontakte styret
For å kontakte styret anbefales det å sende e-post eller legge melding i styrets postkasse. Oppdaterte e-postadresser og telefonnummer henger til enhver tid på oppslagstavlen i hallen.
Styret: kbs.styret@gmail.com

Søppelhåndtering, se under avfallshåndtering

T

TV, se under Get

Tørkeloft / tørkekjeller, se under vaskekjeller - instruks

Tørketrommel. se under vaskekjeller - instruks

U

Utleie av leilighet, se under Fremleie

V

Vaktmester
Vaktmester er tilsatt for å ha tilsyn med bygget og skal utføre arbeid ca. 10 –15 timer pr. uke og bor i leilighet 005 i 1.etg.
For å kontakte vaktmester anbefales det å sende e-post, sende sms eller legge melding i styrets postkasse. Oppdaterte e-postadresser og telefonnummer henger til enhver tid på oppslagstavlen i hallen.
Styret / Vaktmester : kbs.styret@gmail.com

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679

Vaskekjeller - instruks
Man bestiller vasketid ved å sette seg opp med leilighetsnummer på tavlene nede i kjelleren. Det koster kr. 5,- for 90 minutter vasketid på hver maskin. Overhold vasketidene. Dersom man ikke har tatt i bruk sin vasketid i løpet av 30 min kan andre ta maskinen i bruk. Viktig at tøyet blir hentet innen oppsatt vasketid har utløpt.
Bruk ikke nødknappen. La maskinen gå helt ut. Legg på mer penger hvis maskinen stopper før programmet er ferdig.
Det koster kr. 10,- for 90 minutter ved bruk av tørketrommelen.
Klær skal ikke oppbevares i vaskekjelleren.
Klær på snorer skal ryddes bort når de er tørre, dette gjelder også loftet.
Det er forskjell på ditt og mitt ; Vi tar ikke med oss andres tøy fra tørkeloft og tørkekjeller
Klær, skittentøyposer/kurver som blir liggende over 1 uke blir kastet.
Se ellers bruksanvisning og informasjon på oppslagstavlen i vaskekjelleren.

Vaskemaskiner, se under vaskekjeller - instruks

Vedtekter
Vedtekter for KBS AS og husordensreglene utgjør gårdens lovverk.

Alle nye aksjonærer i KBS AS må godkjennes av styret.

Et utdrag fra §5 i Kvindernes Boligselskap AS vedtekter lyder som følger:
Før godkjennelse kan gis må søkeren skriftlig erklære seg inneforstått med KBS AS vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler.

Dette gjøres ved at ny aksjonær setter seg inn i vedtektene og husordensreglene og deretter signerer en vedtektserklæring hvor vedkommende erklærer seg inneforstått med både vedtektene og KBS AS husordensregler.

Vedtektene henger på tavlen i hallen.

www, se under Get

X, Y, Z, Æ, Ø, Å

Vi er mange og vi bor tett – Ta hensyn og vis respekt !

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35 B
0354 OSLO



VEDTEKTER
FOR
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Registrert 14. november 1923 og 7. mai 1925, forandret 30. mars 1950, 3. april 1952, 26. mars 1958, 27. april 1988, 28. april 1999, 4. april 2006, 8. mai 2007, 26. mai 2010, 13. oktober 2010, 12. mai 2011, 7. mai 2012, 13.mai .2013, 13.mai. 2014., 5.mai 2015, 03. februar .2016, 28. april 2016, 16.januar 2018, 4. februar 2018, 8. februar 2018, 4. juli 2018, 28. november 2018, 06. mai 2019, 27. juni 2019, 28. juni 2019, 06. juli 2019, 12. oktober 2019 og 18. november 2019.

§ 1

Selskapets navn er Kvindernes Boligselskap AS. (Heretter kalt KBS AS)

§ 2

KBS AS har forretningskontor i Oslo.

§ 3

Kun økonomisk uavhengige personer kan være aksjonærer i KBS AS. For næringslokalene gjelder ingen slik begrensning.

KBS AS har til formål å skaffe økonomisk uavhengige personer bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom. I tillegg har KBS AS til formål å utnytte næringslokalene i eiendommen ved å inkludere et begrenset antall aksjonærer som eier og selv driver virksomhet fra forretningslokalene.

§ 4

Aksjekapitalen er kr 341.000,- fordelt på 341 aksjer a kr 1.000,-.

§ 5

Aksjonærer som kjøper aksjer har rett til spesifikt angitte, endelig fastsatte lokaler.

Aksjonær som innehar en til fire aksjer har rett til næringslokale eller atelieret i kjelleren.
Aksjonær, begrenset opptil 1 person, som innehar en til fire aksjer har rett til en leilighet på inntil 35 kvadratmeter.
Aksjonær, begrenset opptil 1 person, som har seks aksjer har rett til en leilighet på over 40 kvadratmeter.

Kvadratmeter er her definert som P-ROM (Primærrom), jfr. NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014"

Retten til leilighetene og næringslokalene er avhengig av at all skyldig leie er betalt til enhver tid, eventuelt andre utgifter som boligaksjeselskapet har bestemt.

Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.

Før godkjennelse kan gis må søkeren skriftlig erklære seg inneforstått med boligselskapets vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler.

§ 6

Styret skal godkjenne alle overdragelser av aksjer. Styret kan bare samtykke i aksjeoverdragelse til økonomisk uavhengige personer (jfr. § 3). Det gjelder ingen slik begrensning for aksjonær til forretningslokalene med tilhørende aksjer. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

KBS AS ledes av et styre på fire medlemmer valgt av generalforsamlingen. Vekselvis går to og to medlemmer ut av styret hvert år. Det skal velges to varamedlemmer. Styret kan ansette forretningsfører og fastsette hans/hennes honorar.

§ 8

Generalforsamlingen holdes hvert år, senest 6 måneder etter utgangen av regnskapsåret.
Innkalling, dagsorden, årsberetning og revidert regnskap skal sendes aksjonærene med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende behandles, avgjøres og godkjennes:
1. Årsmelding fra styret.
2. Revidert regnskap:
   Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
3. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskuddet ut fra den fastsatte balansen,
   og utdeling av utbytte.
4. Valg av styre.
5. Fastsette styrets godtgjørelse.
6. Andre saker som ifølge lov hører inn under generalforsamling.

§9

Forslag til saker som aksjonærene ønsker å ta opp på generalforsamlingen, må sendes styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling, dersom det er minst en uke til generalforsamlingen skal holdes. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.

§10

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme.
Aksjonærene kan møte frem personlig eller ved fullmakt.
Det føres protokoll for møtet.

§11

Hver sak avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke aksjeloven stiller strengere krav.
Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende, også når denne ikke har stemmerett.
Forandring av vedtektene eller oppløsning av selskapet skal skje i generalforsamlingen med 2/3 flertall.

§12

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det mener det er nødvendig eller når aksjonærer, som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen, skriftlig krever det, for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret sørger for at generalforsamling holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

§13

Felleskostnadene skal fastsettes på grunnlag av at aksjonæren selv bekoster og sørger for innvendig vedlikehold av leiligheten eller forretningslokalet.

§ 14

Aksjonæren skal behandle leiligheten, forretningslokalene, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten eller forretningslokalene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

En aksjonær kan med styrets skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av leiligheten. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Alle ombyggings-/ renoverings- og oppussingsprosjekter m.m. av fellesarealer som igangsettes, skal ferdigstilles.

Alle ombyggings-/ renoverings- og oppussingsprosjekter av leiligheter m.m. som gir konsekvenser i fellesarealer skal ferdigstille / tilbakefore fellesarealet/ene i den stand de var før prosjektet startet.

Krav til ferdigstillelse / tilbakeføring gjelder uavhengig av om prosjektet er i regi av KBS styret eller i regi av aksjonær. Ansvarlig for prosjektet, KBS styret eller aksjonær, er ansvarlig for ferdigstillelse / tilbakeføring innen rimelig tid.

Styret har fastsatt husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av leiligheten holder dyr dersom gode, dokumenterte, grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe og sjenanse for de andre brukerne av eiendommen.

§ 15

Aksjonæren kan ikke uten skriftlig samtykke og godkjennelse fra styret overlate bruken av leilighet eller næringslokale til andre ut over det som følger av denne bestemmelsen.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten eller næringslokalet til andre dersom:

- aksjonæren har bodd i leiligheten/hatt drift i næringslokalet i minst ett av de siste to årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av leiligheten for opp til tre år
- aksjonæren til leiligheten skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

NB! Aksjonærenes drift gjennom eget driftselskap regnes ikke som overlatelse av bruk til andre.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren, i henhold til vedtektene, ikke kunne blitt aksjonær.

Har KBS AS ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlates bruken av leiligheten, reduserer ikke dette aksjonærens plikter overfor KBS AS.

§16

Den enkelte aksjonær skal holde leiligheten, forretningslokalene og andre rom og annet areal som hører til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, og innvendige dører med karmer og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager aksjonæren skade i leiligheten eller forretningslokalene som KBS AS er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å sende melding til selskapet.

KBS AS og aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§17

KBS AS skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på leiligheter, forretningslokalene eller inventar som tilhører KBS AS, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leiligheten eller forretningslokalene, skal KBS AS holde ved like. KBS AS har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten eller forretningslokalene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

KBS AS vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheter og forretningslokaler som tilhører KBS AS, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Aksjonæren skal gi adgang til leiligheten og forretningslokalene slik at KBS AS kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av leiligheten eller forretningslokalene.

Aksjonæren kan kreve erstatning for tap som følge av at KBS AS ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 18

Aksjonærens brudd på sine forpliktelser overfor KBS AS utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensregler.
Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan KBS AS pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir KBS AS rett til å kreve aksjen(e) solgt.

§ 19

Medfører aksjonæren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§20

Boligselskapets hybler administreres av styret. Hyblene kan ikke fremleies.

§21

Ved salg av leiligheter og næringslokaler i KBS AS i Theresesgt. 35 B, skal aksjer overdras gjennom styret/forretningsfører. Aksjonærene har fortrinnsrett til kjøp av leiligheter eller forretningslokaler, men de må bestemme seg innen en uke etter at salget av den ledige leiligheten eller forretningslokalet er kunngjort. Hvis flere aksjonærer ønsker å kjøpe, har den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Dersom noen av KBS AS aksjonærer vil benytte seg av forkjøpsretten, skal salget av deres egen leilighet eller forretningslokale foretas for deres regning.

§22

Styret kan installere overvåkningskamera(er) i fellesarealene dersom dette vurderes som nødvendig for å oppdage eller forebygge innbrudd eller andre uønskede forhold.

§23

For øvrig gjelder lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44 og lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

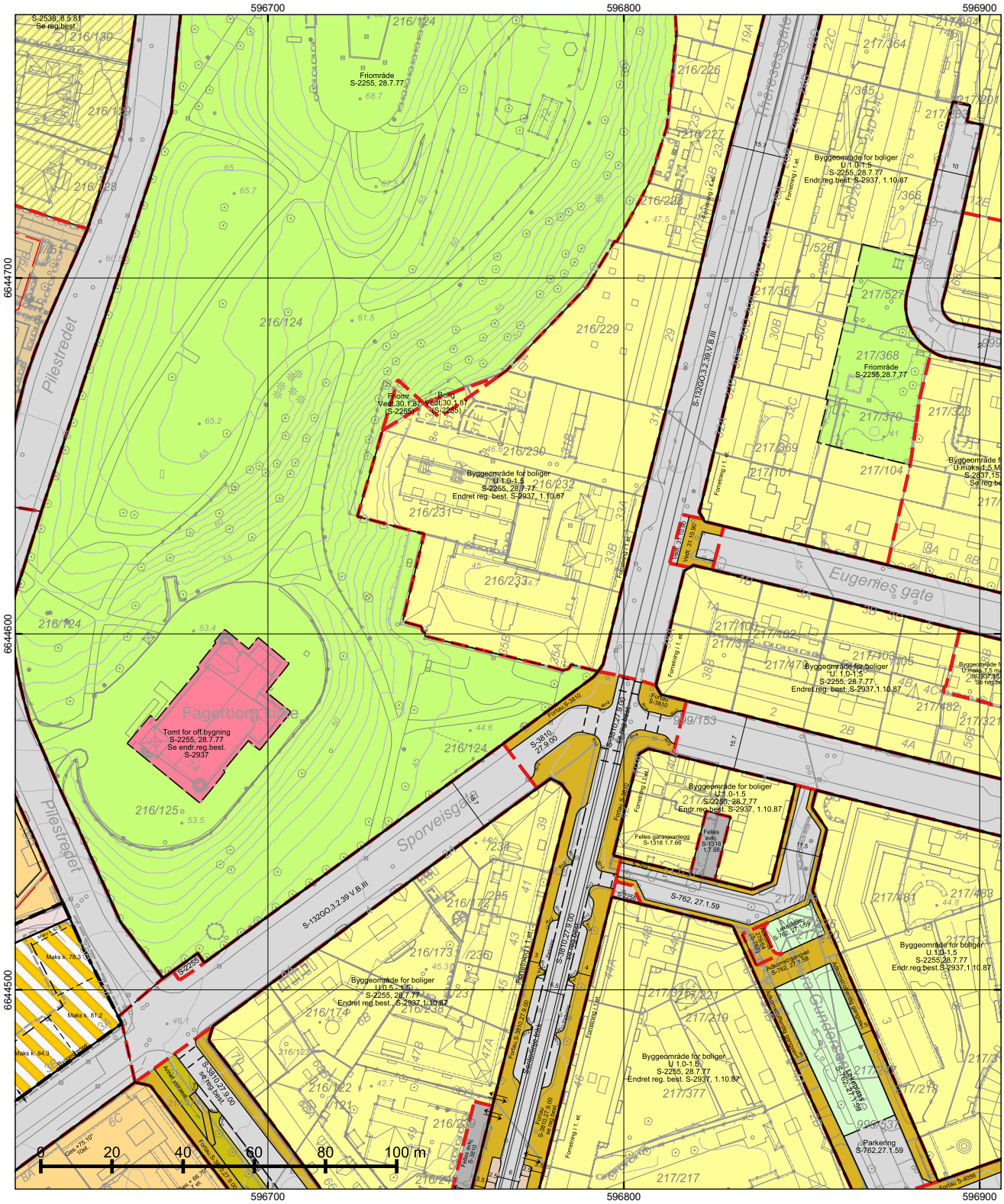
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164547/ 86542057
Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/233

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

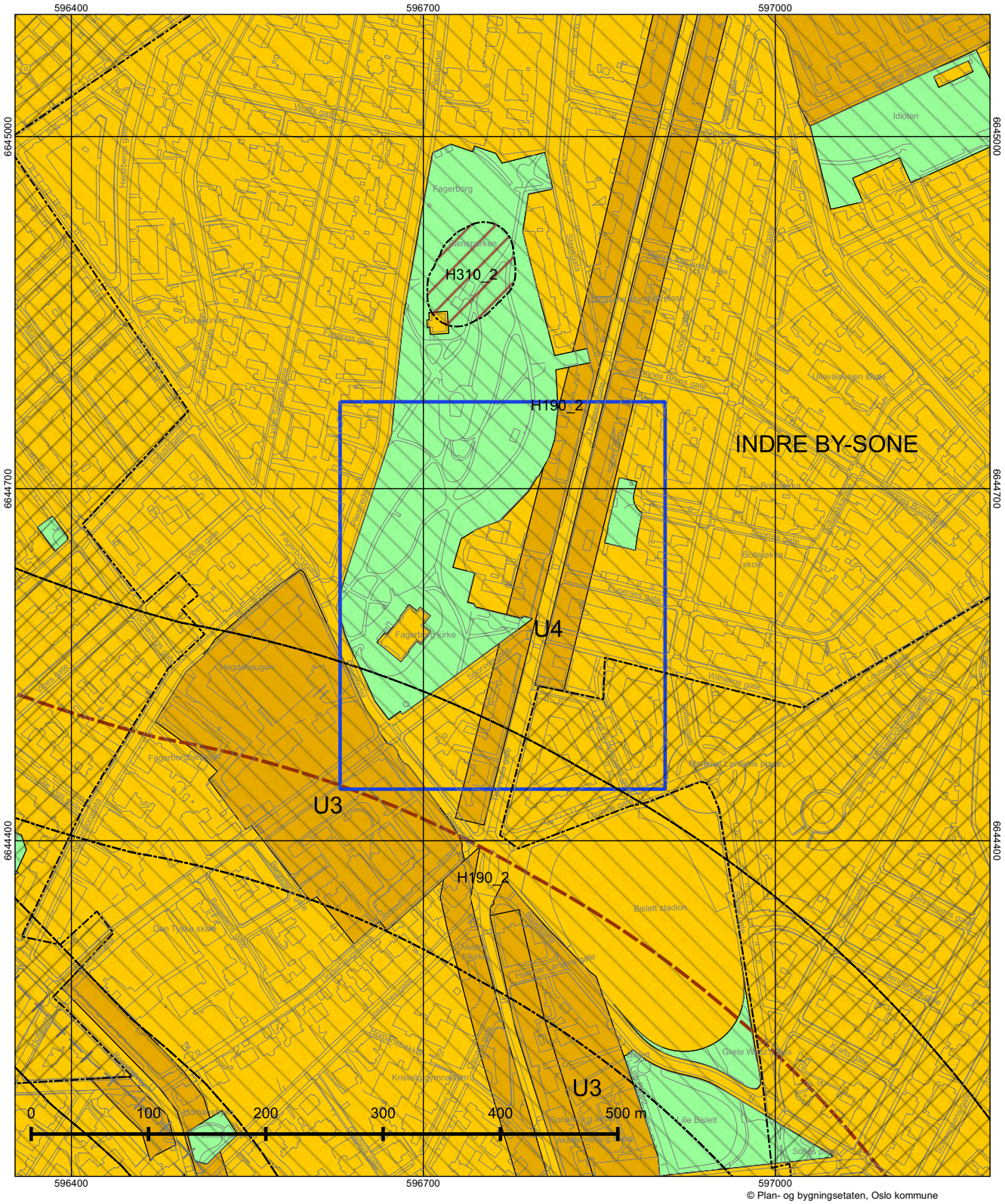
PlottID/Best.nr: 164547/ 86542057
Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/233

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)





Oslo

Dato: 27.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164547/86542057
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Anmeldelse
til Tegningen
Overværelse

481/1923

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og forretningsgaard

paa Matr.-No. 35 B Mærsigbakken

Indlevert 4 mai 1923 Afleveret

109/1923

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Nabodistrikt, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paatrykende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 9/5-23

J. Pettersen

44/23

476/23

481/23

Kristiania 21/23 1923 V.- OG KLOAKVÆSENET

Hoidefortauet er anlagt som foreslaat ved Tegningen av 11te d. m.

Kria 14/5-23 Pettersen

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.09.2025
	202551026 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Daniel Rydland	

Adresse:	THERESES GATE 35B	Eiendom:	216/233/0/0
Tiltakshaver:	Kvindernes Boligselskap AS	Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Thereses gate 35 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av nytt rekkverk på syv balkonger, mottatt 05.09.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202551026			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-01	08.01.2025	1/8
Plan 2 - 4 etasje	A20-03	08.01.2025	1/11
Plan 5 etasje	A20-05	08.01.2025	1/12
Snitt AA og fasade nord	A30-01	16.05.2025	12/4
Fasade øst og nord	A40-01	16.05.2025	12/5

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

Prinsippdetalj rekkverk	A51-101	16.05.2025	12/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Daniel Rydland - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
Kvindernes Boligselskap AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.09.2025
	202460770 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	THERESES GATE 35B	Eiendom:	216/233/0/0
Tiltakshaver:	Kvindernes Boligselskap AS	Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Thereses gate 35 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av syv balkonger mottatt 05.09.2025.

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

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202460770			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	05.09.2024	1/7

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Kvindernes Boligselskap AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SOFIENBERG RØR AS
Alf Kristoffersens vei 11
1396 BILLINGSTAD

Dato: 07.03.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201811723-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 35B	Eiendom:	216/233/0/0
Tiltakshaver:	KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SOFIENBERG RØR AS	Adresse:	Alf Kristoffersens vei 11, 1396 BILLINGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Thereses gate 35 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlegging av nytt varmtvann til 26 leiligheter, mottatt 5.3.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201811723			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning - Markering av kjøkkenløsning	Unummerert		1/7

Klagefristen er tre uker

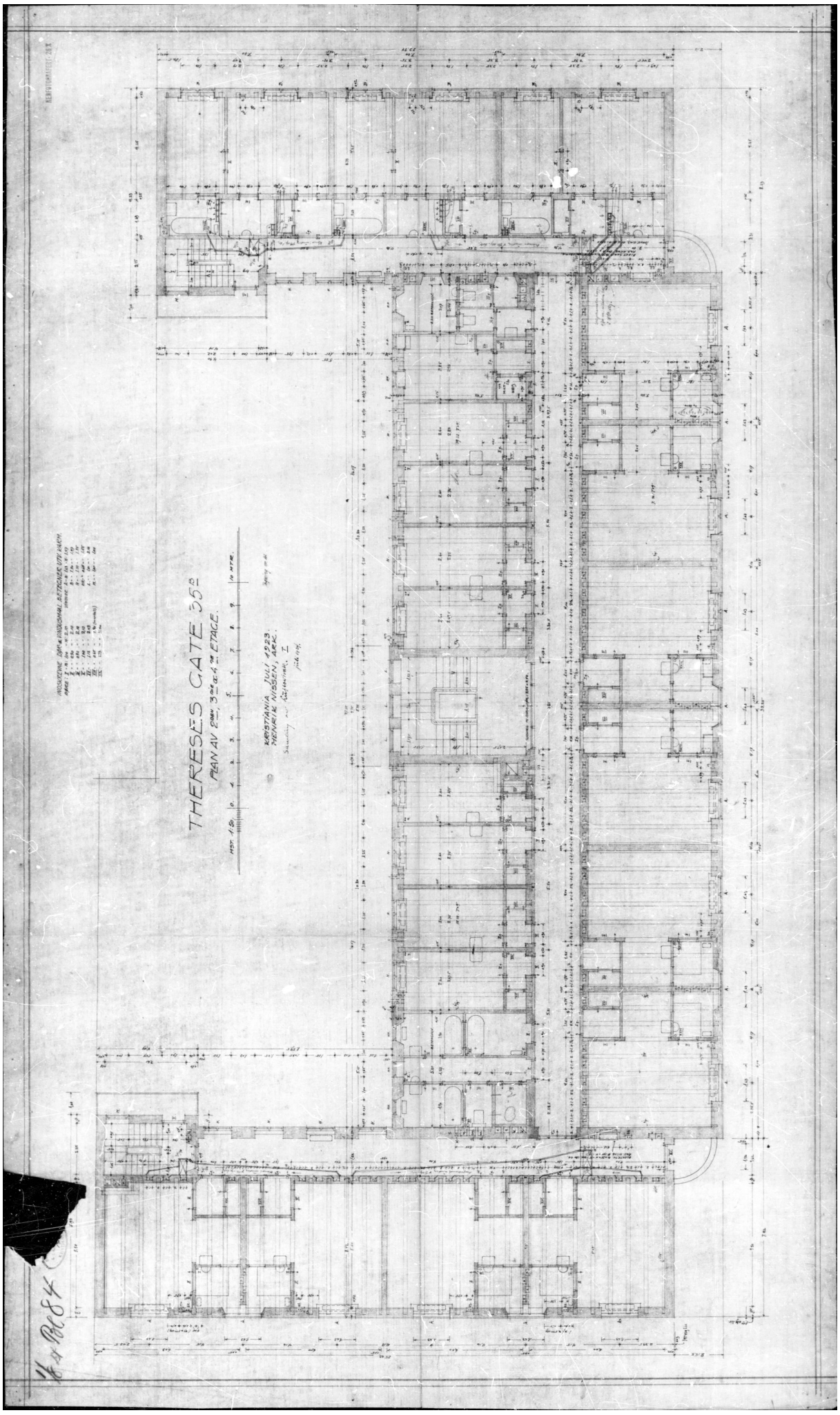
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.03.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, bente.igland.rodberg@online.no

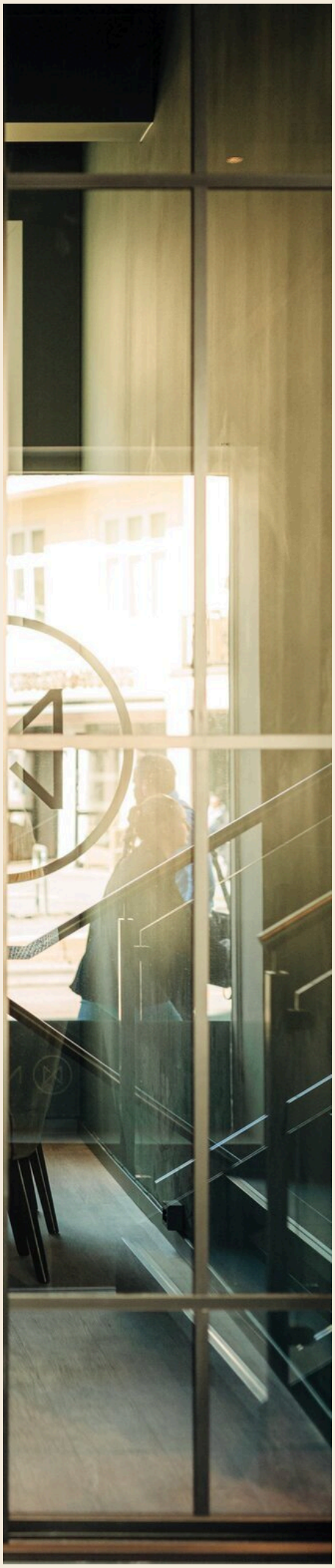

THERESES GATE 35B
PLAN AV EGEN 3DJE OG 4DE ETAGE.
KRISTIANIA JULI 1923
HENRIK NISSEN, ARK.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

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



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 34-0138/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Thereses gate 35B, 0354 OSLO

Matrikkel: Gnr 216, bnr 233 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Bjørvika **Saksbehandler:** Caroline Ephraim **Telefon:** 950 17 690 **E-post:** c.ephraim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Caroline Ephraim

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690