NORDVIK

Thereses gate 11B

2 soverom | 69 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Thereses gate 11B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
54	Om boligen
66	Nabolagsprofil
67	Tilstandsrapport
88	Vedlegg
95	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.09.2026

Nøkkelinformasjon



Unik & elegant 4R med solrik balkong på 8m² | Flotte klassiske detaljer | Skjermet beliggenhet | Egen etasje | Peis

Prisantydning	**8 200 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**8 239 041,-**
Fellesgjeld	**37 951,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 262,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1903**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

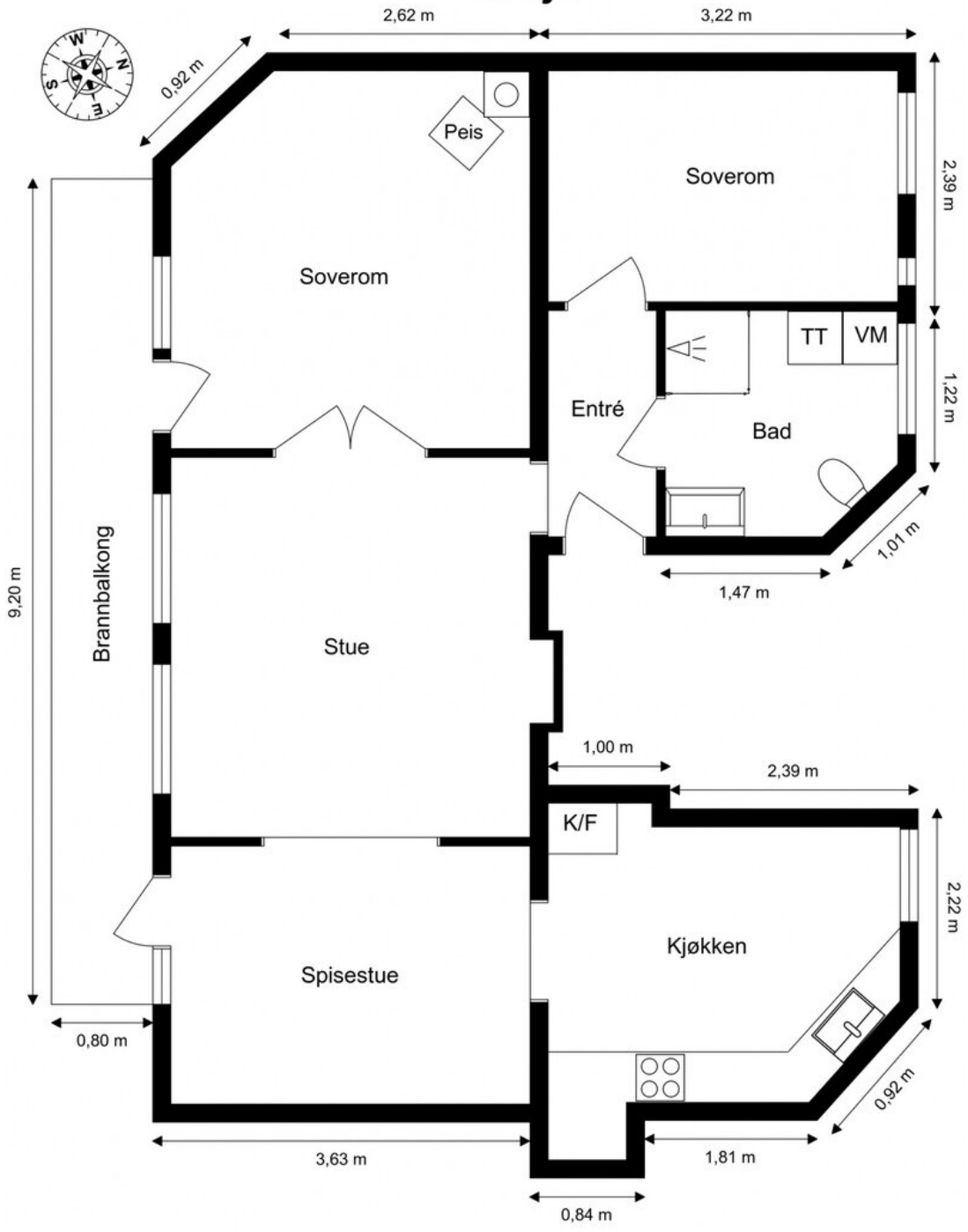
Velkommen til en klassisk og tiltalende 4-roms med attraktiv beliggenhet på populære Bislett! Boligen byr på en innbydende stue, spisestue, separat kjøkken, to soverom, flislagt bad og entré. Fra både spisestuen og hovedsoverommet er det utgang til en flott brannbalkong på ca. 8 kvm. Klassiske detaljer, teglsteinsvegg , tregulv og en gjennomført stil gir leiligheten særpreg. Hele boligen vender inn mot et rolig gårdsrom, samtidig som du bor sentralt med kort vei til kaféer, butikker, kollektivtransport og flotte grøntområder.

-Solrik sydvendt brannbalkong på 8 kvm
-Leiligheten utgjør hele etasjen i sin oppgang
-Skjermet beliggenhet i bakgård/indre gård
-Lys leilighet/godt med lysinnslipp
-Fleksibel planløsning (tre stuer på rad eller mulighet for flere soverom)
-Gjennomgående leilighet

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 70 kvm

Thereses gate 11B, 0358 OSLO
2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.




Kunstsamleren Rolf Stenersen
HAVLANDET


























SIEMENS


SIEMENS


SIEMENS
























Miele
Miele


Miele












11


BISLET BAD
BAR
ARCADE
BILBANE
FLIPPER
PIZZA




BISLETT STADION
Inngang 2
Inngang 2

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
36-0277/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 11B - vender mot rolig gårdsrom, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 221 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 21 i Theresesg 11 Borettslaget, org.nr. 945475145

Selgere
Torbjørn Meberg-Kulbotten
Ann-Magrit Meberg-Kulbotten

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)
37 951,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 237 951,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 239 041,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 248 541,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1903

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, to soverom og bad
BRA-e: 1 kvm. Bod i oppgangen
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 8 kvm.

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

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 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.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en innholdsrik planløsning bestående av entré, stue, spisestue, separat kjøkken, to soverom og bad.

Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 5 kvm, kjellerbod på ca. 6 kvm og en bod i oppgangen på ca. 1 kvm.

Standard
Entré
Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Her er det etablert en praktisk, åpen garderobeløsning med god plass til yttertøy, sko og øvrig oppbevaring.

Stue
Stuen er romslig og lys, med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig dagslys. Rommet har sjarmerende tregulv og vegger malt i lyse, behagelige fargetoner. Den gode størrelsen gir rikelig med plass til en romslig sofagruppe med tilhørende bord og øvrig ønsket møblement. Klassiske detaljer som takrosett og dekorativ stukkatur gir rommet et elegant preg. Fra stuen er det en bred åpning inn mot spisestuen, som skaper en fin sammenheng mellom rommene.

Spisestue
Spisestuen er hyggelig og romslig med god plass til et stort spisebord. Rommet består av tregulv og klassiske detaljer som lekker stukkatur. Spisestuen ligger i fin tilknytning til både stuen og kjøkkenet, noe som gir en praktisk og sosial planløsning. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys. Fra spisestuen er det direkte utgang til en sydvendt brannbalkong på ca. 8 kvm, vendt mot bakgården. Brannbalkongen har plass til sittemøbler og byr på et hyggelig, grønt utsyn.

Kjøkken
Kjøkkenet er lyst og romslig, og består av slette skapfronter og pen benkeplate i tre. Kjøkkenet har godt med over- og underskap som gir rikelig med oppbevaringsplass, samt en romslig benkeplate. Perfekt for deg som trives på kjøkkenet og liker å lage mat. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt platetopp, oppvaskkum, kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter. Den synlige teglsteinsveggen tilfører kjøkkenet et sjarmerende og karakteristisk preg. Innerst ved vinduet er det etablert en hyggelig sitteplass med spisebord og plassbygget benk, godt egnet til frokost og enklere måltider. Kjøkkenet ligger i praktisk tilknytning til spisestuen.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet har en god størrelse, med god plass til dobbeltseng og øvrig ønsket møblement. Det sjarmerende tregulvet kombineres med lyse vegger og flotte, klassiske detaljer som stukkatur og takrosett. De flotte doble fløydørene mellom stuen og soverommet tilfører karakter og understreker leilighetens klassiske stil. Soverommet består også av en vedovn. Det store vinduspartiet gir godt med naturlig lys. Fra soverommet er det også direkte utgang til brannbalkongen på ca. 8 kvm, som vender mot bakgården.

Soverom
Soverom nummer to er et praktisk og velutnyttet rom med plass til både seng og skrivebord. Det store vinduet sørger for godt med naturlig lys og gir rommet en behagelig atmosfære. Langs den ene veggen er det etablert en omfattende garderobeløsning med både skap og overskap, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har lyse, delikate fargetoner og fine detaljer som stukkatur langs himlingen. Soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller en kombinasjon av soverom og hjemmekontor.

Bad
Lys og pent bad fra 2017. Badet består av flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler som gir god komfort. Badet er innredet med servantinnredning med oppbevaringsplass, stort speil med belysning og veggmontert toalett. Dusjsonen er plassert i hjørnet og har glassvegger samt håndholdt dusj og takdusj. Det er også praktisk opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Badet ventileres via oppdriftsventil, med tilluft gjennom spalte under dørbladet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i regi av tidligere eier i 2017. Arbeidet ble utført av Ula Gruppen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Eventuell kommentar: Ref forrige salgsoppgave.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort oppgradering av fasade i 2017.

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: Bygget er fra 1890-tallet, og det er gjort oppgraderinger av bygget siden da.

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

Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget er fra 1890-tallet, og det er gjort oppgraderinger av bygget siden da.

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: Leiligheten ble bygd om fra 2 til 1 på et tidligere tidspunkt. Det foreligger byggesøknad hos Plan- og bygg fra 1989 og er henlagt uten ferdigattest.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gulvet er originalt så det er naturlig skjevt noen steder. Enkelte sprekker i gipsen i taket, antar fra setning.

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.
Ja
Beskriv: Vi tror vi så skjeggkre i 2023, og styret ble informert. Har ikke hatt sett det siden, og har da heller ikke gjort noen tiltak.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport.

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? Ved forrige salg.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det foreligger en pågående sak av sikkerhets-bomiljømessig karakter knyttet til en annen boenhet i borettslaget, som styret følger tett opp i samarbeid med juridiske rådgivere og det offentlige.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1990.
____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass 1990.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Fra spisestue og soverom er det adkomst til en sydvendtvendt, brannbalkong på ca 7,6 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er rekkverk med en høyde på ca 0,98 meter.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Stue.
13mm fra hjørne til hjørne.
9mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.
5mm fra hjørne til hjørne.
3mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er mursteinspipe og vedovn plassert i stuen. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG2
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende.

Utskifting må påregnes på sikt.

Ytterdører
Balkongdør har 2-lags isolerglass fra 1990. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Overflater - gulv
Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

2. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

2. Etasje - Bad - Overflater gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid. Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

2. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det kan være at borettslag/sameie 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.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenventilator har redusert avtrekkseffekt.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie 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 anbefales kontroll av ventilator, inkludert rengjøring av filtre. Nødvendige utbedringer bør utføres for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

Innvendige vannledninger
Tilstandsgrad 2 gis på bakrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte anlegg av kobberrør er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lamper montert i stikk inngår ikke med mindre annet er avtalt.
-Kunst/bilder
-Møblement som ikke er fastmontert.

Følger med:
-Lamper som er direkte koblet på kurs inngår: Bad, soverom 2, gang, kjøkken.
-Gardiner med oppheng
-Panelovner

Selger opplyser at vaskemaskin, tørketrommel og kjøleskap kan følge hvis avtalt.

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 borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier 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
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming kombinert med vedfyring. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 950 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 262,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, TV/internett, betjening av fellesgjeld, felles forsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, trappevask m.m.

Avdrag felleslån: 446,-
Felleskostnader drift: 4 213,-
Renter felleslån: 179.-
Dugnad: 75,-
Bredbånd: 349,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 801 453,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 205 811,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Theresesgt 11 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Theresesgt 11 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 945475145 Borettslaget Theresesgt 11 består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn èn andel.

Styrets arbeid i 2025:
Styrets arbeid i første halvdel av styreåret har i hovedsak bestått av løpende drift og håndtering av ulike ad hoc-oppgaver for borettslaget, herunder dialog og oppfølging knyttet til enkelte beboere.

Styret har blant annet fulgt opp arbeidet med å etablere en digital nøkkelløsning. Prosessen har gitt nyttige avklaringer, men styret har kommet til at det er behov for å gjennomføre en ny tilbudsrunde for å komme i mål med en løsning som er både hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig. Dette arbeidet vil derfor videreføres i neste periode.

Videre vil styret i neste periode starte arbeidet med å sammenstille en oversikt over nødvendige og ønskede tiltak i borettslaget. Dette vil omfatte både kortsiktige og langsiktige tiltak, med et særlig fokus på god prioritering. Borettslaget har en stabil økonomi, men begrensede likvide midler, og større tiltak bør derfor planlegges over tid for å sikre en bærekraftig og økonomisk forsvarlig gjennomføring. Styret vil holde beboerne løpende orientert om dette arbeidet. Generalforsamlingen benyttes også gjerne som arena for å fremme innspill og forslag til tiltak som bør vurderes i denne oversikten.

Avslutningsvis har styret også diskutert muligheten for å undersøke ulike støtte- og tilskuddsordninger, særlig knyttet til tiltak som kan bidra til å forbedre borettslagets felles miljø, energieffektivitet eller bomiljø over tid.

Pågående bomiljøsak i borettslaget:
Det foreligger en pågående sak av sikkerhets- og bomiljømessig karakter knyttet til en annen boenhet i borettslaget. Saken følges opp av styret i samarbeid med juridiske rådgivere og offentlige myndigheter.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, 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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 37 951,-pr. 14.09.2026

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 98207629456, Obos BBL
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.09.2026: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71.988
Saldo per 14.09.2026: 705 880
Andel av saldo: 37 951 (siste termin 31.07.2032)
Flytende rente
Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kroner 273 553. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kroner 174 706.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
-Sykler skal plasseres ved sykkelstativene.
-Kun barnevogner kan plasseres i portrommet.
-Motoriserte kjøretøy skal ikke parkeres i bakgården. Unntatt fra denne bestemmelsen er parkering på særskilt opparbeidet plass for 4 stk. motorsykler. Disse parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet og motorsyklene skal ikke startes/kjøres inne i bakgården. Styret kan når som helst oppheve ordningen på bakgrunn av eventuelle mottatte klager.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Årlig dugnad i borettslaget.

Dyrehold
Alle som ønsker å ha husdyr skal søke om dette til styret. Beboere med dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra fellesarealene.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 89878265

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 833 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Pent opparbeidet bakgård med gressplen, trær og

diverse beplantning. Asfalterte internveier, sykkelparkering, samt felles sittegrupper og grill.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger svært fint til i populære Thereses gate. Området er svært ettertraktet og kombinerer både rolige omgivelser og pulserende byliv, og byr på på et rikt utvalg av servicetilbud, hyggelige kaféer, butikker og restauranter.

I Thereses gate finner du flere, nye spennende servicetilbud som Vinkassen og Roze Gastro som har blitt svært populære med lange køer og fulle bookinger. På Bislett finner du blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, LETT, apotek, Coop Extra, Kiwi, Coop Mega, Bunnpris, St. Lars, Café Laundromat, Digg Pizza, og mer. Området rundt Bislett og St. Hanshaugen byr ellers på et rikt utvalg av kaféer, restauranter, vinbarer og nisjebutikker.

Adamstuen byr på et stadig voksende og spennende nærmiljø. I området finner du blant annet hyggelige kaféer, Baker Hansen, sushi-restauranter, Ansjosen, Oslo Raw og Jungel Pizza. Like ved grøntområdet «Idioten» ligger Åpent Bakeri med populær uteservering. Området har også flere småbutikker og dagligvareforretninger som dekker hverdagsbehovet.

Det er gangavstand til både Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og restauranter som Gutta på Haugen og Pascal.

For den treningsglade er det kort vei til flere treningssentre, blant annet EVO Adamstuen, SATS Adamstuen, SATS Fagerborg og Fresh Fitness Majorstuen. Området byr også på flere flotte grøntområder som Stensparken, Sophus Bugges plass, Idioten og St. Hanshaugen park. Her ligger alt til rette for avslappende dager i solen med piknik og soling, eller en joggetur i grønne omgivelser. Det er også kort vei til Bislett stadion og Bislett bad, som gir gode muligheter for både trening og bading.

Boligen har en sentral plassering med gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner som Tannlegehøyskolen, OsloMet og Universitetet i Oslo på Blindern. Gode kollektivforbindelser gjør det enkelt å komme seg til BI i Nydalen og øvrige studiesteder.

Området har svært gode transportmuligheter med kort vei til trikk 17 og 18, som raskt tar deg til sentrum, Oslo S og Grünerløkka. Busslinjene 20 og 21 gir enkel tilgang til Majorstuen, Frogner, St. Hanshaugen og Aker Brygge. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer du raskt til både Frognerseteren og Sognsvann.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1903. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 rombruk/rombenevnelser stemmer med de byggemeldte tegningene fra innredning bad/wc samt rehabilitering - boligblokk, hvor saken ble henlagt uten ferdigattest i 1996. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
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 med tilhørende anlegg (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Byggesaker -
Thereses gate 9 - etablering av brannvarslingsanlegg
Saksnummer 2025/21811 - Byggesak
Mottatt sak 17.11.2025
Status Tillatelse til tiltak gitt

Stensgata 7E - bruksendring av kjellerareal fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer 2025/22509 - Byggesak
Mottatt sak 03.12.2025
Status Rammetillatelse gitt

Thereses gate 12 - bruksendring fra butikk til bolig

Saksnummer 2025/20823 - Byggesak
Mottatt sak 30.10.2025
Status Igangsettingstillatelse gitt

Stensgata 26 A og B - bruksendring loft og fasadeendring
Saksnummer 2025/23073 - Byggesak
Mottatt sak 15.12.2025
Status Rammetillatelse gitt

- Plansaker -
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres. For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

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

301/216/221:
22.11.1902 - Dokumentnr: 900501 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:221 Snr:1

16.05.1929 - Dokumentnr: 912833 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Theresesgt 13
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:221 Snr:1

30.11.1929 - Dokumentnr: 912834 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:221 Snr:1

11.03.1880 - Dokumentnr: 900028 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:189

09.11.1901 - Dokumentnr: 900139 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

13.02.1991 - Dokumentnr: 7908 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 31/1206
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1175/1206
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2004 - Dokumentnr: 13890 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 31/1206
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1175/1206

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 800,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (uten Hjem) kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 17 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisninger og overtakelse gratis) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 587,- 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 21. september 2026

Ansvarlig megler
Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket

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

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Thereses gate 11B

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 231 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	14 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km

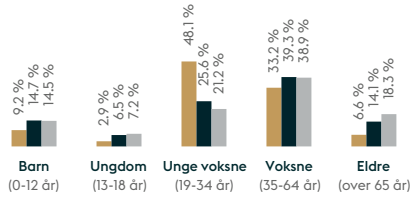
Offentlig transport

Stensgata Linje 19N	2 min 0.1 km
Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (... 16 barn	7 min 0.6 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Adamstuen	2 130	1 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Stensparken - balløkke	4 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
EVO Adamstuen	4 min
The Work Out	4 min

«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

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 11B , 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 221

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 69 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1609 **Referansenummer:** AV7031

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Takstobjektet er en 4-roms borettslagsleilighet. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med tilgang til trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger en kjellerbod på ca 6 kvm, en loftsrom på ca 5 kvm og en bod i trappeoppgang på ca 1 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 81 m². Planløsningen består av entré, bad, 2 soverom, spisestue, stue og kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,79 meter.
Leiligheten har en brannbalkong med adkomst fra spisestue og stue.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1990.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass 1990.

Fra spisestue og soverom er det adkomst til en sydvendtvendt, brannbalkong på ca 7,6 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er rekkverk med en høyde på ca 0,98 meter.

Byggemåte:
Bygård over 4.etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur i murkonstruksjon. Yttervegger av mur/teglstein utvendig pusset og malt. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein/takplater (Ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furugulv.

Vegger: Malte glatte flater.

Tak: Malte glatte flater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er mursteinspipe og vedovn plassert i stuen. Leiligheten har speil-profilerte innvendige dører. Det er glassfelt i døren fra entré til stue.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber og er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner og vedovn plassert i stuen. Det er varmekabler i gulvet på badet. Det er sentral varmtvannsberedning.

Sikringsskap plassert i gang og på kjøkken, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap.
Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

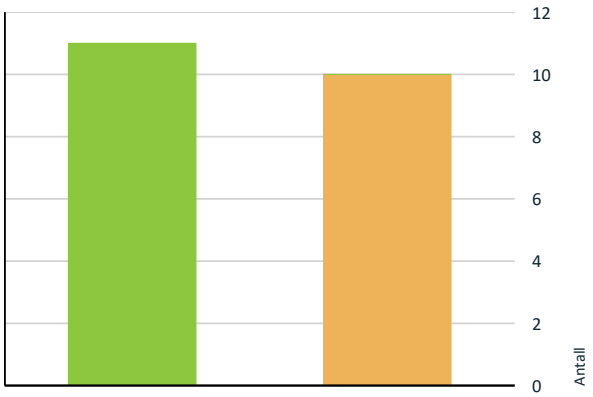
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1903

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Badet ble totalrenovert ifølge tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1990.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass 1990.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Balkongdør har 2-lags isolerglass fra 1990. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra spisestue og soverom er det adkomst til en sydvendtvendt, brannbalkong på ca 7,6 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er rekkverk med en høyde på ca 0,98 meter.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggemåte:
Bygård over 4.etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur i murkonstruksjon. Yttervegger av mur/teglstein utvendig pusset og malt. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein/takplater (Ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Furugulv.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte glatte flater.

Tak: Malte glatte flater.

Tilstandsrapport

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Stue.
13mm fra hjørne til hjørne.
9mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.
5mm fra hjørne til hjørne.
3mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.






Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn plassert i stuen.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har speil-profilerte innvendige dører. Det er glassfelt i døren fra entré til stue.

Merknad: Døren mellom entré til stuen er skjev i karmen og må justeres.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke noen dokumentasjon for utført arbeid på badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid. Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.







2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

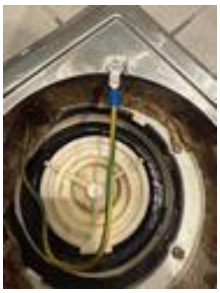
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegger og gulv. Det er plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av slukristen til topp membran ved terskel på 10mm.

Vurdering av avvik:

• - Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en oppdriftsventil og tilluft i spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det kan være at borettslag/sameie 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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenventilator har redusert avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det kan være at borettslag/sameie 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 anbefales kontroll av ventilator, inkludert rengjøring av filtre. Nødvendige utbedringer bør utføres for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber og er besiktiget i rørskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Tilstandsrapport

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 gis på bakrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte anlegg av kobberrør er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner og vedovn plassert i stuen. Det er varmekabler i gulvet på badet.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gang og på kjøkken, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap.

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

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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

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.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

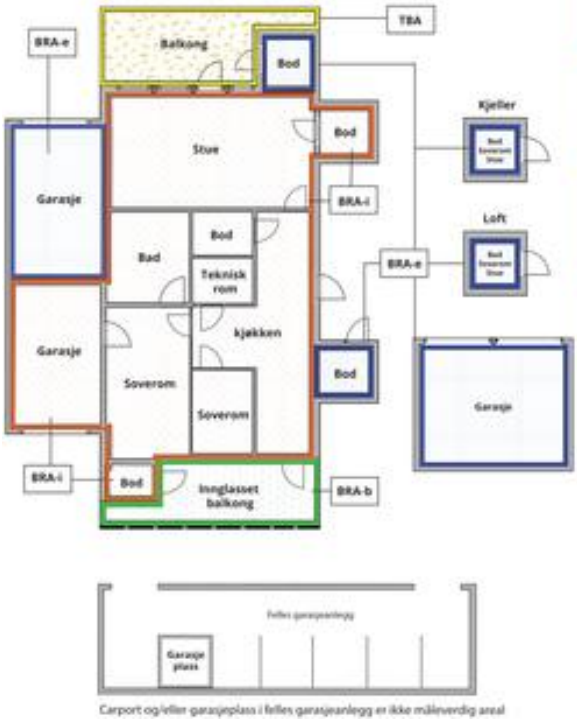
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. Etasje	69	1		70	8
Loft		5		5	
Kjeller		6		6	
SUM	**69**	**12**			**8**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom, soverom 2	Bod	
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Torbjørn Røed Meberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	221		0	838.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Thereses gate 11B

Hjemmelshaver
Borettslaget Theresesgt 11

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
945475145			Meberg-Kulbotten Ann-Magrit, Meberg-Kulbotten Torbjørn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
21

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Thereses gate 11B, 0358 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	17.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2026	
2	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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

Ann-Magrit Meberg-Kulbotten	9578-5995-4-3552362	2026-09-16 17:35:46
Torbjørn Meberg-Kulbotten	9578-5999-4-3243565	2026-09-16 16:10:23

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
16. sep. 2026

Oppdragsnummer
36-0277/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 11B - vender mot rolig gårdsrom, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Torbjørn Meberg-Kulbotten, Ann-Magrit Meberg-Kulbotten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89878265
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i regi av tidligere eier i 2017. Arbeidet ble utført av Ula Gruppen

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref forrige salgsoppgave.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort oppgradering av fasade i 2017.

---

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: Bygget er fra 1890-tallet, og det er gjort oppgraderinger av bygget siden da.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget er fra 1890-tallet, og det er gjort oppgraderinger av bygget siden da.

---

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: Leiligheten ble bygd om fra 2 til 1 pa'et tidligere tidspunkt. Det foreligger byggesøknad hos Plan- og bygg fra 1989 og er henlagt uten ferdigattest.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gulvet er originalt så det er naturlig skjevt noen steder. Enkelte sprekker i gipsen i taket, antar fra setning.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi tror vi så skjeggkre i 2023, og styret ble informert. Har ikke hatt sett det siden, og har da heller ikke gjort noen tiltak.

---

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: Takstrapport.

---

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? Ved forrige salg.

---

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?

Ja

Beskriv: Det foreligger en pågående sak av sikkerhets- bomiljømessig karakter knyttet til en annen boenhet i borettslaget, som styret følger tett opp i samarbeid med juridiske rådgivere og det offentlige.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0277/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Torbjørn Meberg-Kulbotten	**2026-09-16**	**Ann-Magrit Meberg-Kulbotten**	**2026-09-16**

Identifikasjon

Torbjørn Meberg-Kulbotten

Identifikasjon

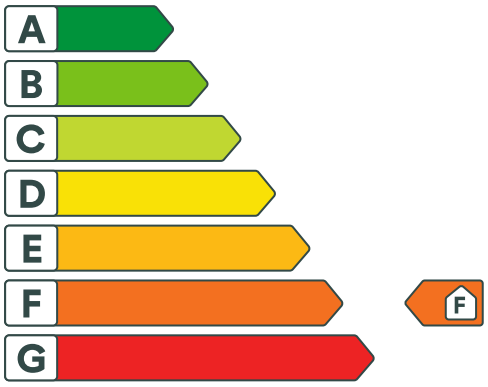
Ann-Magrit Meberg-Kulbotten

Signicat

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



Adresse	
Thereses gate 11B, 0358 OSLO	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350468**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80527896**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **221**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1903**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
253,88

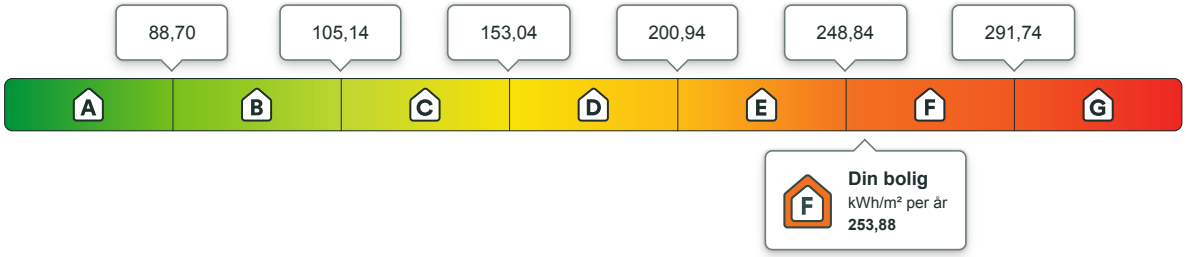
Thereses gate 11B, 0358 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 518,03	**253,88**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Thereses gate 11B, 0358 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Thereses gate 11B, 0358 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Borettslaget Theresesgt 11		**Vår ref.:**	1617/21	**Fødselsdato eier:**	13.01.1994
Thereses gate 11 B		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	17.05.1996
0358 OSLO		**Eiere:**	Torbjørn Meberg, Ann-Magrit Mysen Kulbotten		
Organisasjonsnr:	945 475 145	**Andelsnr:**	21		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 262**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	446
	Felleskostnader drift	4 213
	Renter felleslån	179
Tilleggsytelser:	Dugnad	75
	Bredbånd	349

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	37 951	Gjeld siste årsoppg.:	41 435
Klient ajourf. lån:	705 880	Klient gj. s. årsoppg.:	770 686

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207629456, Obos BBL

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.09.2026: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71.988

Saldo per 14.09.2026: 705 880

Andel av saldo: 37 951

(siste termin 31.07.2032)

Flytende rente

Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Filip Danielsson
Adresse:	Thereses Gate 11 A
Postnr/-sted:	0358 OSLO
Telefon:	Mob.: 41238527
E-post:	filip_danielsson@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	41 435	Andre inntekter:	1 932
Annen formue:	35 076	Utgifter:	2 677		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 216/221

Boligopplysninger:

Borettslaget Theresesgt 11	**Vår ref.:**	1617/21	**Fødselsdato eier:**	13.01.1994
Thereses gate 11 B	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	17.05.1996
0358 OSLO	**Eiere:**	Torbjørn Meberg, Ann-Magrit Mysen Kulbotten		

Organisasjonsnr: 945 475 145

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 89878265

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober måned.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Borettslaget Theresesgt 11

Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00
Bakgården

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Theresesgt 11

Møtet finner sted tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Bakgården

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Theresesgt 11 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 35.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Filip Danielsson, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marita Isabel Sandnes, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jan Christian Maltau, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Fredrik Pryser, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av medlemmer til styret

På valg:
Styremedlem, Jan Christian Maltau, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 1 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:
Varamedlem, Fredrik Pryser, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 1 år

5.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**497 429**	**371 046**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	260 567	211 680
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-91 382	-85 296
B. Årets endring disponible midler	**169 185**	**126 384**
C. Disponible midler	**666 615**	**497 429**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	735 109	574 882
Kortsiktig gjeld	-68 494	-77 452
C. Disponible midler	**666 615**	**497 429**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Theresesgt 11

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 237 657	1 121 509	1 234 204	1 228 141
Sum leieinntekt		**1 237 657**	**1 121 509**	**1 234 204**	**1 228 141**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 237 657**	**1 121 509**	**1 234 204**	**1 228 141**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 935	4 935	5 000	4 935
Styrehonorar	2	35 000	35 000	35 000	35 000
Driftskostnad					
Energikostnad		68 825	71 743	100 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	4	109 470	92 613	117 125	118 000
Kommunale avgifter/renovasjon		316 191	291 846	330 000	323 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 500	1 216	7 700	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	45 788	4 663	5 500	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	7 063	19 560	88 500	92 500
Revisjonshonorar		8 668	5 519	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		64 706	62 277	65 000	68 000
Andre honorar	8	2 000	8 850	2 000	2 000
TV/bredbånd		108 888	126 218	112 000	113 000
Forsikring		174 679	153 815	177 000	193 000
Eiendomsskatt		0	-52	0	0
Andre kostnader	9	11 392	6 542	5 500	8 000
Sum kostnad		**964 104**	**884 743**	**1 056 325**	**1 053 435**
Driftsresultat		**273 553**	**236 766**	**177 879**	**174 706**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		36 714	32 003	0	0
Rentekostnad		49 699	57 090	50 898	42 137
Netto finansposter		**12 985**	**25 086**	**50 898**	**42 137**
Årsresultat		**260 567**	**211 680**	**126 981**	**132 569**
Overført til/fra annen egenkapital		260 567	211 680	0	0
SUM OVERFØRINGER		**260 567**	**211 680**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Theresesgt 11

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	550 277	550 277
Bygninger	3	3 682 620	3 682 620
Sum anleggsmidler		**4 232 897**	**4 232 897**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		6 366	0
Andre kortsiktige fordringer		4 165	2 068
Forskuddsbetalte kostnader		55 655	52 746
Innestående konsernkonto og bank		668 923	520 068
Sum omløpsmidler		**735 109**	**574 882**
SUM EIENDELER		**4 968 006**	**4 807 779**

Balanse 2025 Borettslaget Theresesgt 11

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 500	7 500
Sum innskutt egenkapital		**7 500**	**7 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-774 504	-1 035 072
Sum opptjent egenkapital		**-774 504**	**-1 035 072**
Sum egenkapital	**10**	**-767 004**	**-1 027 572**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	770 686	862 068
Borettsinnskudd		4 895 830	4 895 830
Sum langsiktig gjeld		**5 666 516**	**5 757 898**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 203	70 716
Påløpne renter		235	294
Annen kortsiktig gjeld		5 056	6 443
Sum kortsiktig gjeld		**68 494**	**77 452**
Sum gjeld		**5 735 010**	**5 835 350**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 968 006**	**4 807 779**
Pantstillelser	12	5 666 516	5 757 898

Sted:_____ Dato:_____

Filip Danielsson Styreleder	Jan Christian Maltau Styremedlem	Marita Isabel Sandnes Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	969 432	882 048
3619 Dugnadstillegg	22 500	22 500
3620 Bredbånd	104 700	74 850
3650 Innkrevde felleskostn. renter	48 374	55 623
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	92 651	86 488
Sum	**1 237 657**	**1 121 509**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	35 000	35 000
Sum	**39 935**	**39 935**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 682 620	550 277
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 682 620	550 277
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 682 620	550 277
Anskaffelsesår :	1987	1987
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 25 andeler.
Borettslagets eiendom er oppført på gnr 216, bnr 221 i Oslo kommune. Eiertomt på 838 kvm.
Borettslaget er forsikret gjennom Gjensidige, polise nr. 89878265.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6311 Vaktmester Usbl	20 236	19 476
6361 Fast renhold	68 725	64 281
6391 Snømåking/strøing/feiing	10 057	0
6392 Containerleie/tømming	7 332	8 855
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 120	0
Sum	**109 470**	**92 613**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar HMS	6 500	0
6490 Andre leiekostnader	0	1 216
Sum	**6 500**	**1 216**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	400
6540 Inventar	10 613	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 643	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	32 087	805
6552 Driftsmateriell	445	3 458
Sum	**45 788**	**4 663**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 063	7 535
6643 Glassarbeid/Vindu	0	12 025
Sum	**7 063**	**19 560**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 000	725
6716 Honorarkostnader øvrige	0	8 125
Sum	**2 000**	**8 850**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	3 737	1 121
7719 Møter, div. styret	0	2 207
7770 Betalingskostnader	4 195	1 075
7772 Omkostninger inkasso	1 218	0
7773 Omkostninger innkreving	2 138	2 133
7790 Andre kostnader	103	0
7795 Husleietap	0	6
Sum	**11 392**	**6 542**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 500	0	7 500
Sum innskutt egenkapital	**7 500**	**0**	**7 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 035 072	260 568	-774 504
Sum opptjent egenkapital	**-1 035 072**	**260 568**	**-774 504**
Sum egenkapital	**-1 027 572**	**260 568**	**-767 004**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Obos BBL**
Lånenummer:	**98207629456**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.08.2032
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	862 068
Avdrag i perioden:	91 382
Lånesaldo 31.12:	**770 686**
Saldo 5 år frem i tid:	219 978

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207629456	1	44 738	44 738
	2	41 436	82 872
	4	35 999	143 996
	1	35 543	35 543
	3	33 221	99 663
	3	32 026	96 078
	1	30 630	30 630
	2	30 201	60 402
	3	26 698	80 094
	1	22 349	22 349
	1	20 201	20 201
	1	19 772	19 772
	1	19 114	19 114
	1	15 235	15 235

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	770 686
Innskuddskapital	4 895 830
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 666 516**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**4 232 897**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 4 895 830,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Theresesgt 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Theresesgt 11

Styreleder	Filip Danielsson (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Marita Isabel Sandnes (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Jan Christian Maltau (sign.)	04.05.2026

Årsmelding 2025 - Borettslaget Theresesgt 11

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Filip Danielsson
Styremedlem, Marita Isabel Sandnes
Styremedlem, Jan Christian Maltau
Varamedlem, Fredrik Pryser

Styret i Borettslaget Theresesgt 11 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Theresesgt 11 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Theresesgt 11 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 945475145

Borettslaget Theresesgt 11 består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Theresesgt 11 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89878265. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Gjennomførte HMS-tiltak i 2025
Styret har i løpet av 2025 gjennomført følgende HMS-tiltak:

- Oppgradering av belysning i kjeller og på loft, der manglende eller utilstrekkelig lys ble identifisert og utbedret.
- Oppfølging av brannvarslingsanlegget: På bakgrunn av flere og gjentatte feilmeldinger har styret vært i dialog med Midt-Telemark Brannservice for faglig veiledning. Med bakgrunn i dette ble det utarbeidet en mer spesifikk veiledning for beboere, som ble publisert i borettslagets felles Facebook-gruppe.
- Brannteknisk befaring: Styret har gjennomført befaring sammen med Norsk Brannvern. Befaringen resulterte i tilbakemeldinger om enkelte avvik som kan bli påpekt ved et fremtidig tilsyn. Det viktigste anbefalte tiltaket var brannsikring av tak i kjeller. I tillegg ble det gitt flere forslag til mindre tiltak som kan prioriteres og gjennomføres over tid.

Styret vil i neste periode sammenstille en bruttoliste over aktuelle HMS-tiltak, som grunnlag for videre prioritering. Arbeidet vil ha et langsiktig perspektiv, slik at nødvendige investeringer kan planlegges og fordeles over tid på en økonomisk forsvarlig måte.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i perioden
Styrets arbeid i første halvdel av styreåret har i hovedsak bestått av løpende drift og håndtering av ulike ad hoc-oppgaver for borettslaget, herunder dialog og oppfølging knyttet til enkelte beboere.

Styret har blant annet fulgt opp arbeidet med å etablere en digital nøkkelløsning. Prosessen har gitt nyttige avklaringer, men styret har kommet til at det er behov for å gjennomføre en ny tilbudsrunde for å komme i mål med en løsning som er både hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig. Dette arbeidet vil derfor videreføres i neste periode.

I løpet av 2026 har det dessverre inntruffet enkelte uønskede hendelser i borettslaget, noe styret ser alvorlig på. Det er derfor igangsatt en prosess i samarbeid med USBLs juridiske partner. Av hensyn til sakens natur og personvern håndteres dette som en pågående prosess. Beboere som har spørsmål knyttet til dette, oppfordres til å ta direkte kontakt med styreleder.

Videre vil styret i neste periode starte arbeidet med å sammenstille en oversikt over nødvendige og ønskede tiltak i borettslaget. Dette vil omfatte både kortsiktige og langsiktige tiltak, med et særlig fokus på god prioritering. Borettslaget har en stabil økonomi, men begrensede likvide midler, og større tiltak bør derfor planlegges over tid for å sikre en bærekraftig og økonomisk forsvarlig gjennomføring.

Styret vil holde beboerne løpende orientert om dette arbeidet. Generalforsamlingen benyttes også gjerne som arena for å fremme innspill og forslag til tiltak som bør vurderes i denne oversikten.

Avslutningsvis har styret også diskutert muligheten for å undersøke ulike støtte- og tilskuddsordninger, særlig knyttet til tiltak som kan bidra til å forbedre borettslagets felles miljø, energieffektivitet eller bomiljø over tid.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Theresesgt 11 tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Bakgården .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marita Isabel Sandnes

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 45.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

På valg:
Styremedlem, Jan Christian Maltau, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Jan Christian Maltau for 1 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:
Varamedlem, Fredrik Pryser, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Pryser for 1 år

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll for Borettslaget Theresesgt 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sarosh Khalid Mahmood (sign.)	13.05.2026
Protokollvitne	Marita Isabel Sandnes (sign.)	13.05.2026

VEDTEKTER

For Theresesgate 11

Vedtatt på generalforsamling 20.05 1987

Endringer vedtatt 17.04. 2001
Endringer vedtatt 20.05.2010
Endringer vedtatt 03.05.2023

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Borettslaget Theresesgt 11 har forretningskontor i Oslo og er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom Theresesgt 11.

Videre har laget til formål å delta i, organisere, forvalte og oppføre andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler – ansvar

Andelene skal være på 300 hundre kroner. Andelseier har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseierne

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn èn andel.
Andre enn de som bor i boligen kan ikke bli eier i sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.
Dersom flere eier en andel sammen (herunder etter arv), skal det regnes som overlatelse av bruken til andre, jfr § 7 i disse vedtekter, dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 4-4 til 4-7. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til Borettslaget.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.
Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi han og overdrageren skriftlig beskjed om dette inne 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Hvis ikke melding om nekting av godkjenning har kommet fram til erververen innen den fristen, er ervereren i alle tilfelle å anse som godkjent.

Ervereren har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at ervereren har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader inntil godkjenning av ny andelseieren er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet til være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr §§ 4-1 til 4-3 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

§6. Overlatelse av bruken til andre.

Overlatelse av bruken (herunder fremleie) av boligen, utover det som følger av andre til fjerde ledd i denne paragraf, er ikke tillatt uten styrets samtykke, jfr. Borettslagslova § 5-3.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre, jfr. Borettslagslova § 5-4.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller person som nevnt i fjerde ledd nr. 3 i denne paragraf har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Jfr. Borettslagslova 5-5. Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseier kan ellers med godkjennelse fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. Andelseieren skal være borte i tidsrommet som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
2. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
3. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller Husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseier må sende skriftlig søknad til laget om godkjenning av bruker til boligen, søknaden må inneholde kontaktinformasjon for ny bruker. Dersom laget ikke har sendt svar på søknaden innen en måned etter at søknad har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseierens ansvar ved overlatelse av bruken til andre:

1. Overlatelse av bruken til andre minsker ikke andelseierens plikter i forhold til borettslaget.
2. Fysiske andelseiere skal holdet styret orientert om hvor en kan få tak i ham, så lenge andelseieren har overtatt bruken av boligen til andre.

Dersom bruken blir overlatt i strid med reglene i denne paragrafen, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan borettslaget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fraviking etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Borettslagslova § 5-9.

Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fraviking fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fraviking skal settes fram for tingretten.

Bortfall av bruksrett.

1. Alle bruksretter til boligen faller bort når andelen skifter eier
2. For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettighetsstiftelse i andelen. Vedtektsfestet forkjøpsrett blir ikke utløst før bruksretten har falt bort.
3. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning av andelseieren om ikke andelseieren kan vise at bortfallet kom av en hindring som lå utenfor andelseierens kontroll, og det ikke var rimelig å vente at andelseieren kunne ha regnet med hindringen på avtaletidspunktet, eller at andelseieren skulle unngå eller overvinne følgende av hindringen

§ 7. Vedlikehold

Andelseieren plikter å holde boligen ved like ut over rammen i brl § 5-12. Eiendommen består av leiligheter med varierende standard og varierende kvalitet på vedlikeholdet. Med denne bakgrunn har laget besluttet at vedlikehold og utskiftning av sluk og avløpsrør frem til og med tilslutning på soilrørstammen skjer for andelseierens regning og risiko. Vannrør vedlikeholdes og utskiftes for andelseierens regning og risiko fra og med forgreningspunktet og videre inn i boligen. Elektriske ledninger vedlikeholdes og utskiftes for andelseierens regning og risiko fra og med boligens sikringsboks og videre inn i boligen.

§ 8. Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer.
Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Det kan velges varamedlemmer

§ 9. Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede sammen.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, treffe vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. Å øke tallet på antall andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie
3. Salg eller kjøp av fast eiendom,
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

§ 10. Firmategning

Styreleder og et styremedlem i felleskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.
Leier av bolig i laget har møte- og talerett på generalforsamling jfr. Borettslagslovens § 7-2 annet ledd.

HUSORDENSREGLER FOR THERESES GATE 11

Vedtatt på generalforsamling 03.05.2012

1. Generelt

1.1 Husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og skal bidra til et godt og sikkert bomiljø for beboerne i Thereses gate 11, ved blant annet å sørge for at beboerne viser gjensidig hensyn til hverandre, at bomiljøet blir best mulig ivaretatt for alle beboere, at eiendommen er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk, samt sikring mot tap/skade og unødvendige utgifter.

1.2 Alle andelseiere og beboere plikter å sette seg inn i og følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, husordensregler og rundskriv distribuert av styret.

1.3 Overtredelse av husordensreglene og/eller vedtekter skal rapporteres til styret. Kun skriftlige klager blir behandlet.

1.4 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

2. Leilighetene

2.1 Mellom kl.23.00 og kl.08.00 (kl.09.00 i helgene og på helligdager) skal det være nattero i gården. Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

2.2 Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

2.3 Ved lengre fravær skal beboer sørge for nødvendig tilsyn av leiligheten.

2.4 Balkonger/brannbalkonger skal ikke brukes til lagring av søppel, materialer og lignende eller klestørk.

2.5 Blomsterkasser og blomsterpotter på balkonger/brannbalkonger er den enkelte beboers ansvar. Blomsterkasser skal særskilt sikres.

3. Oppgangene

3.1 Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Utgangsdøren til gården eller andre fellesdører må ikke åpnes for fremmede. Postbud og lignende har egen nøkkel.

3.2 Beboer som mister fellesnøkkel plikter å melde fra om dette til styret og er ansvarlig for de økonomiske utlegg tapet medfører.

3.3 Det er ikke tillatt å hensette søppel, barnevogner, sykler og lignende i oppgangene da disse er rømningsveier ved brann.

3.4 Styret kontaktes for bestilling av nye skilt til ringeklokkene og postkasser da disse skal ha standard utforming.

4. Kjellerganger, loft og boder

4.1 Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene og på loftet grunnet brannsikkerhet. Det er forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene.

4.2 Styret kan fjerne hensatte gjenstander i fellesarealene uten forvarsel for eiers regning.

5. Utvendige fellesarealer

5.1 Sykler skal plasseres ved sykkelstativene.

5.2 Kun barnevogner kan plasseres i portrommet.

5.3 Røyking skal kun skje der det ikke sjenerer andre beboere, herunder under andre beboeres vinduer.

5.4 Motoriserte kjøretøy skal ikke parkeres i bakgården. Unntatt fra denne bestemmelsen er parkering på særskilt opparbeidet plass for 4 stk. motorsykler. Disse parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet og motorsyklene skal ikke startes/kjøres inne i bakgården. Styret kan når som helst oppheve ordningen på bakgrunn av eventuelle mottatte klager.

6. Søppelkasser

6.1 Husholdningsavfall kastes i søppelkassene i bakgården, og kildesorteres i henhold til kommunalt regelverk. Papiravfall legges i egen container. Miljøfiendtlig avfall (malingsrester, batterier, etc.) og øvrig farlig avfall skal bringes til kommunal leveringsstasjon eller annet mottak. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelkassene da renovasjonsetaten ikke fjerner disse.

6.2 Større gjenstander som for eksempler byggematerialer og elektriske artikler skal ikke kastes i søppelkassene i bakgården. Disse må bortkjøres for egen regning og skal ikke plasseres i fellesarealene. Dersom dette ikke overholdes, vil gjenstandene fjernes for eiers regning.

7. Dugnad

Styret innkaller årlig til dugnad for vedlikehold av gården med fellesarealer. Alle beboere oppfordres til å bidra i dugnaden.

8. Dyrehold

8.1 Alle som ønsker å ha husdyr skal søke om dette til styret.

8.2 Beboere med dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra fellesarealene.

9. Utleie

Utleie av leiligheter reguleres av §7 i borettslagets vedtekter og skal alltid godkjennes av styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger borettslagets vedtekter og husordensregler.

10. Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og instrukser som gis av styret.

11. Dispensasjon

Styret kan etter skriftlig søknad gi enkeltvis unntak (dispensasjon) fra en eller flere bestemmelser i husordensreglene dersom gode grunner foreligger. Dispensasjonen skal gis skriftlig og kan gjelde for et begrenset tidsrom.

N. D. J.-No. 228-02
6 Bilag.

OPMAALINGSCHEFEN
B. J.-No. 79
1903
KRISTIANIA

1) Situationsplan
2) Kjældrplan
3) 1ste Etages Plan
4) 2den 3die og 4de Etages plan
5) Snit og Facade.
6) Tegninger for Murermesteren
7) Ny Situationsplan af 4/12-02
8) " Kjældrplan " " Vaaningshuus
9) " 1ste Etages Plan " "
10) paa Matr.-No. 2den 3die 4de " " Theresis Gade
11) " Snit og Facade.
12) " Indlevert den 26de November 02 Attesteret 29de December 1902
13) " Orienteringsplan.
14) " Skema af Snit C D
15) Stadsing. Bestem.
16) Gjenpart af Tilsigelses Erklæring
17) Brev om Lerrørsmuffer
18) " " Snedkerbet.

STADSINGENIØREN
1899-02-I
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. samt den aarde Sundheds kommission.

Kristiania den 27de Nov. 1902

O. Bjelke Stoltermann

III C
1902.

Da ovenfor nævnte er paatænkt situationsplanen med tilgrænsende Gadelinie vistnok at komme
29 November 1902.

Gamst Sohl

37 II
2.

F. S. Berg

Gadens Bredde er 15,70 m; den er grasbeklædt af Byen og vil ikke undergaa nogen væsentlig Forandring.

Kristiania 29de Novbr. 2

Thorvald Gulbrandsen.

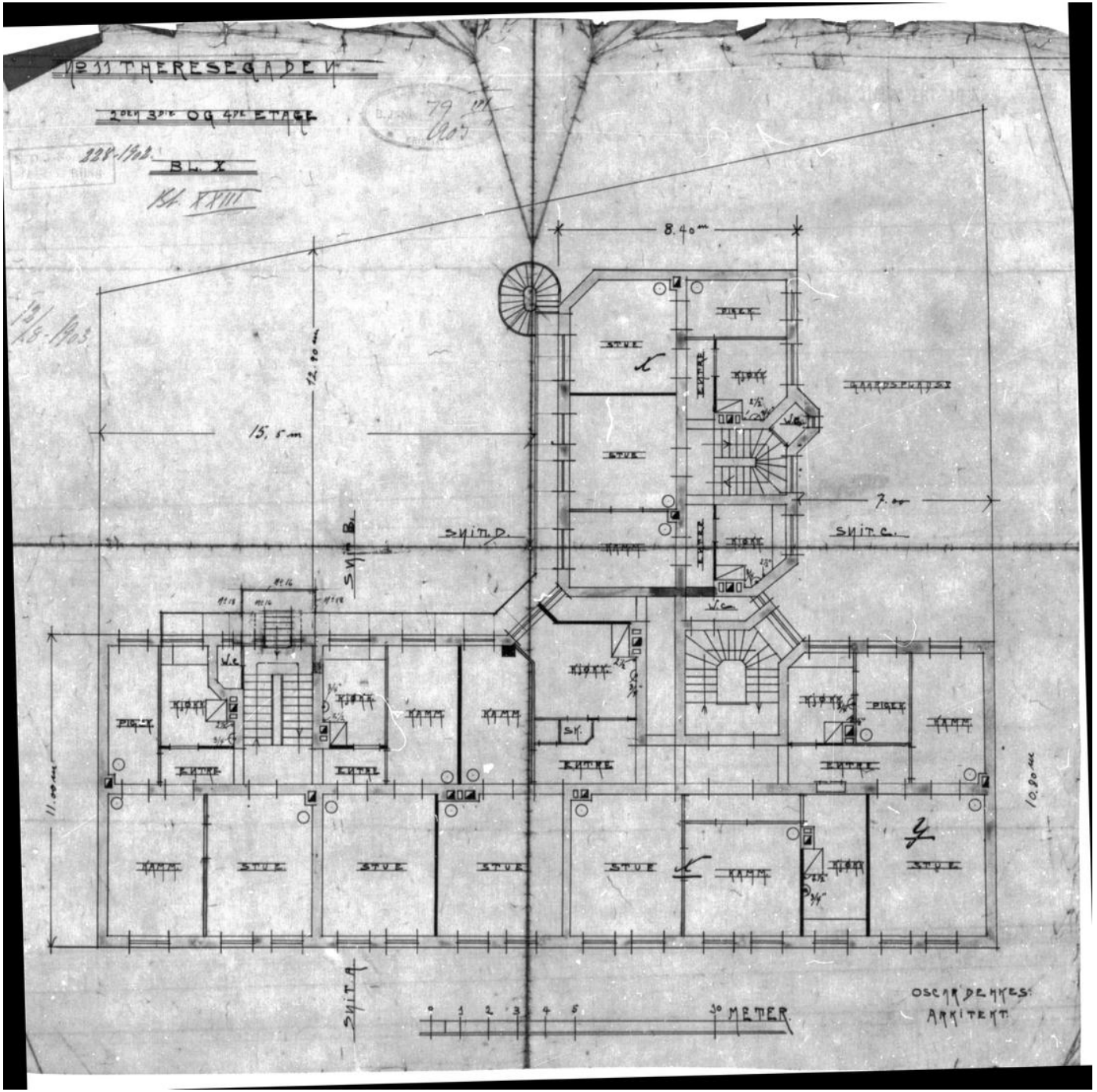
KRISTIANIA
408/02
HAVN- OG KLOAKVÆSENET

1899.I

Sendes med Bilage 2den Afdeling til Erklæring.
Kr.a Stadsingeniørkontor, 1 December 1902.

P. A. Amdam

Reinar Glærum


No 11 THERESEGADE V
2DEN 3DJE OG 4DE ETAGE
328-1903
B. L. X
Kl. XVIII
13/12-1903
8.40 m
15,5 m
12.90 m
7.00
SUITE B.
SUITE D.
SUITE C.
SUITE A
W.C.
STUE
KØKKEN
11.00 m
10,80 m
0 1 2 3 4 5 10 METER
OSCAR DEMMER
ARKITEKT

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Thereses gate 11				JOUR.NR.	89/101217
ARB.'S ART	Rehabilitering boligblokk, innred WC				GNR./BNR.	216/0221
BYGGHERRE	Brl. Thereses gt. 11 v/ Form K. Eggen				BYGN.ENH.NR	080527896
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		08.06.95				

Byggesaken gjelder innredning av bad/WC samt rehabilitering av 4 etasjes boligblokk. 2 av leilighetene er slått sammen til 1.
Det er ikke ført kontroll med arbeidene fra bygningskontrollen tidligere.

Ved en besiktigelse av eiendommen den 21.12.94 ble trapperommene og kjelleren kontrollert. Det er kun skiftet ut 1 dør mellom leilighet og trapperom. De øvrige er det ikke gjort noe arbeider med. Dører fra trapperommene til kjelleren er dårlige slik at en røykutvikling i kjelleren vil kunne blokkere alle trapperommene.
Byggherren er tilskrevet om forholdene og det er gitt en svarfrist til 8.2. då. Saken legges i ventearkiv i påvente av tilbakemelding fra byggherren.
Saken legges i ventearkiv. Fase 2.
19.1.95
Ola Brevig

Vi purrer opp saken idag.
22. juni 1995
Jan Otto Strøm

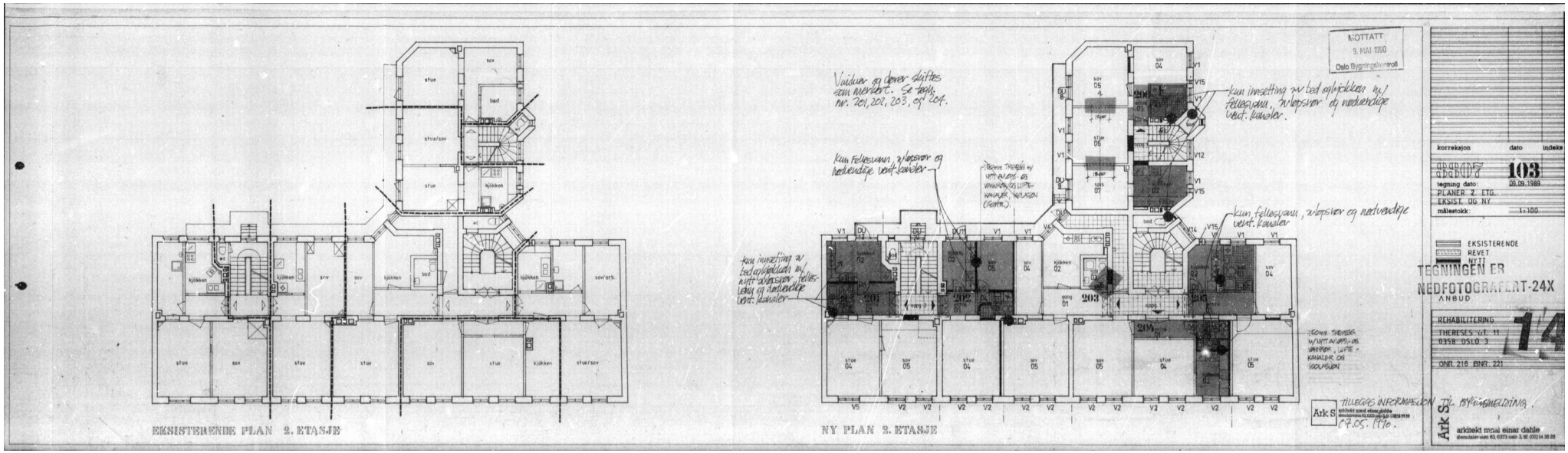
Ingen melding er kommet og vi purrer igjen.
26. april 1996

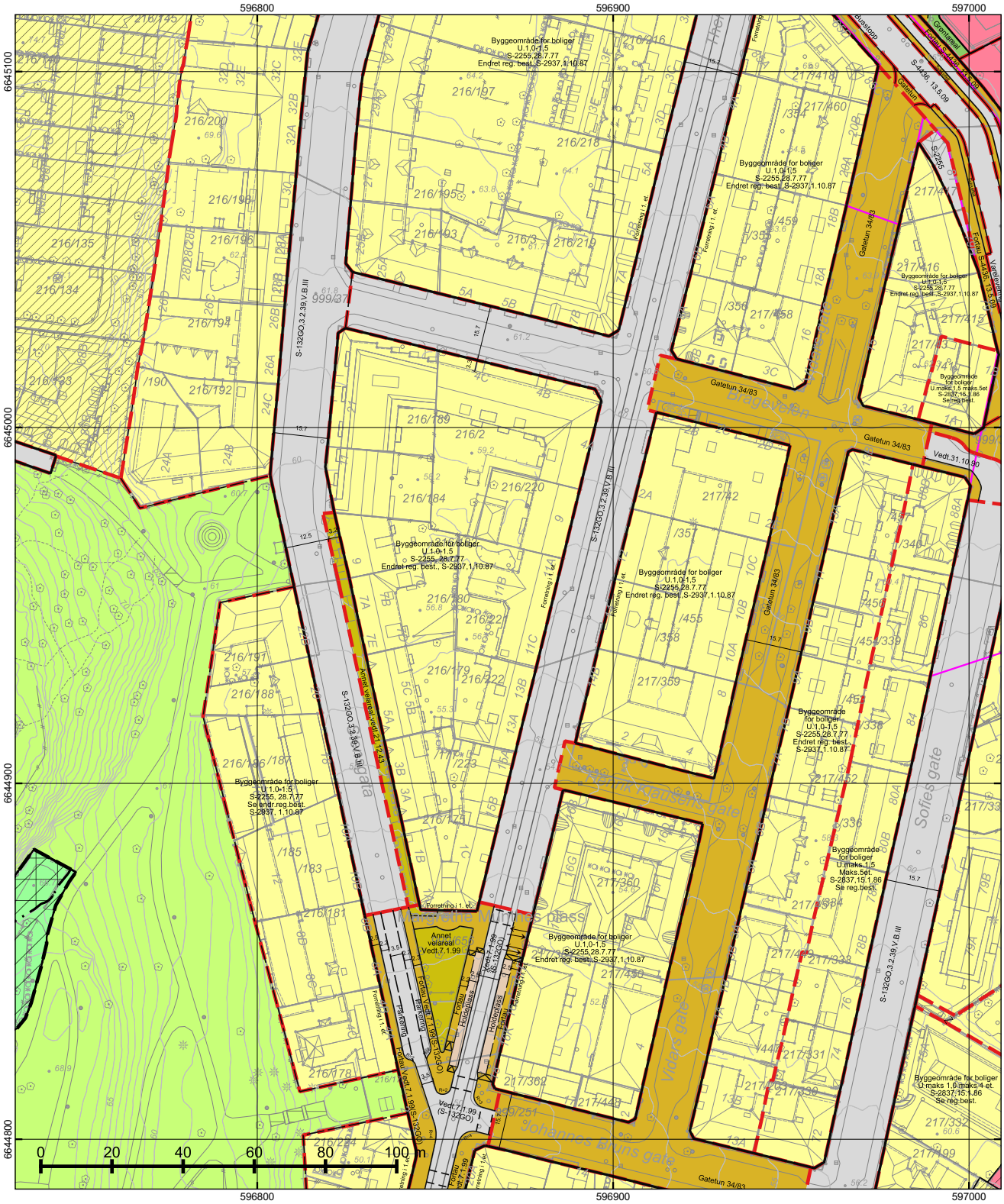
Vi mottar ferdigmelding fra brl-styrets leder i brev av 3/6-96.
Saken henlegges uten ferdigattest.
18. juni 1996

Jan Otto Strøm Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X		X		X	

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			18.06.96	
SAKEN UTGÅR: ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			18.06.96	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2	~~19.01.95~~			


EKSISTERENDE PLAN 2. ETASJE
NY PLAN 2. ETASJE
MOTTATT
9. MAI 1990
Oslo Bygningskontroll
korreksjon
dato
indeks
103
tegning dato: 06.09.1989
PLANER 2. ETG.
EKSIST. OG NY
målestokk: 1:100
EKSISTERENDE
REVET
NYTT
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
ANBUD
REHABILITERING
THERESES GT. 11
0358 OSLO 3
14
ANT: 216 ENT: 221
Ark S
arkitekt mnal einar dahle



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

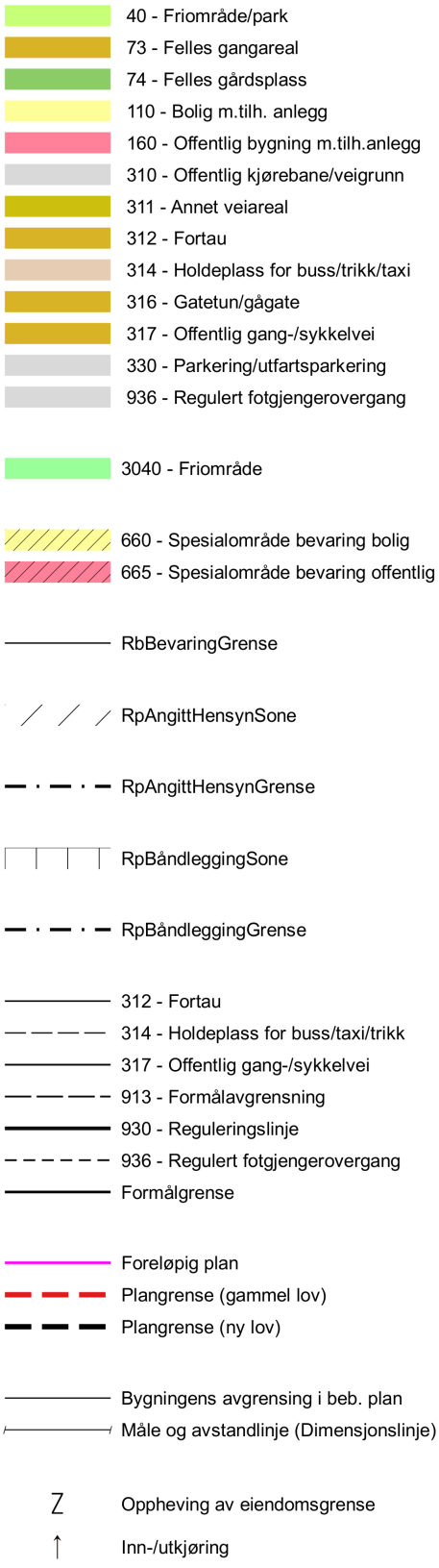
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

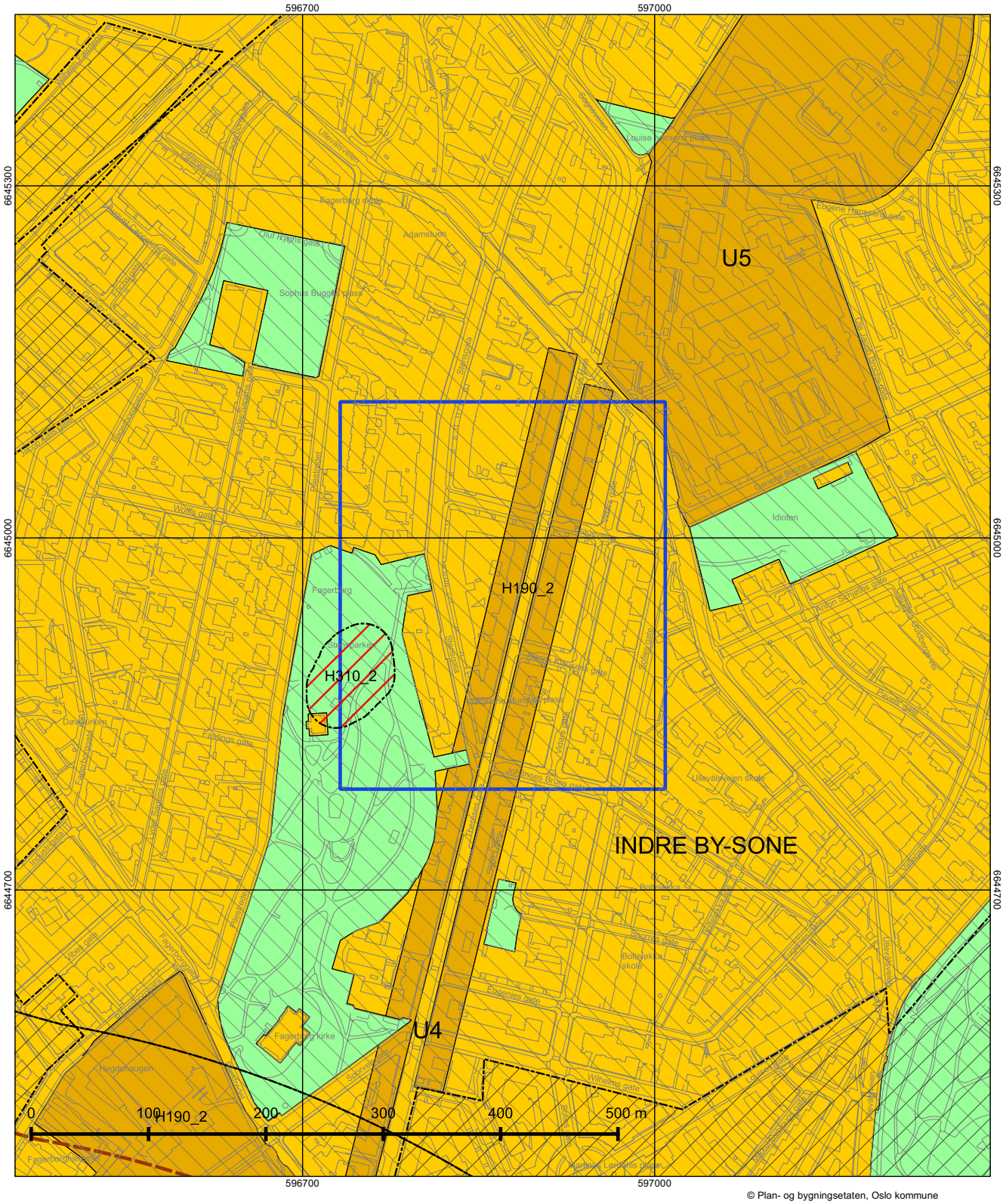
PlottID/Best.nr: 162960/ 86539740
Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/221

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162960/86539740
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539740
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 221.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 216, bnr. 221.

GNR. 216 BNR. 221

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.11.1901.

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

833 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



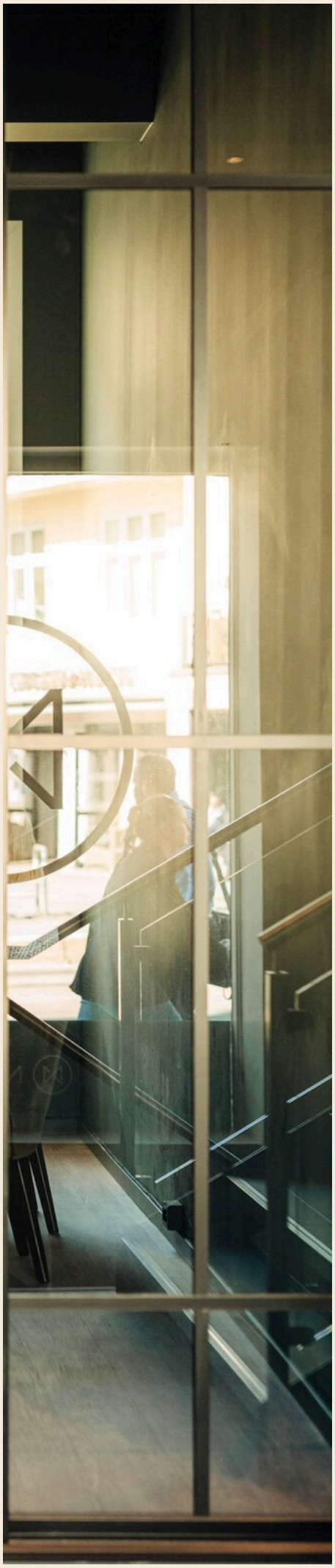
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

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



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0277/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thereses gate 11B - vender mot rolig gårdsrom 0358 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 221 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Magnus Moestue

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619