

Thereses gate 33B



Velkommen til

Thereses gate 33B



Salgsoppgaven produsert 14. oktober 2025

Bislett

Lys 2-roms toppleilighet med god standard. Supersentral beliggenhet ved Stensparken. V.vann, fyring og fiber inkl.

Prisantydning	3 990 000,-
Fellesgjeld	29 424,-
Omkostninger	101 850,-
Totalpris	4 121 274,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 935,-
BRA-i	25 kvm
Totalt BRA	28 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1939
Ansvarlig megler	Renate Finnanger Fløan
Telefon	902 15 515
E-post	r.floan@nordvikbolig.no




Walk-in Closet



Kort fortalt

Meget lys og arealsmart 2-roms selveier, attraktivt beliggende i et urbant og attraktivt område på Bislett med Stensparken som nærmeste nabo. Rett utenfor døren finner du et godt kollektivtilbud med buss og trikk, flere treningssentre, dagligvarehandel, parker og en rekke hyggelige restauranter og kaféer.

Leiligheten ligger høyt og usjenert i byggets 5. etasje, har en moderne standard og arealeffektiv planløsning, bestående av: Åpen stue-/kjøkken, soverom, bad og entré. Et perfekt førstegangskjøp!

- Komplett kjøkken med oppvaskmaskin, komfyr/platetopp, micro, kjøl/frys
- Varmtvann, fyring og fiber inkludert i fellekostnadene
- Toppleilighet med mye naturlig lys
- God og arealsmart planløsning
- Mulighet for parkeringsleie i sameiet
- Attraktiv beliggenhet
- Fellesvaskeri
- Bod 3 kvm

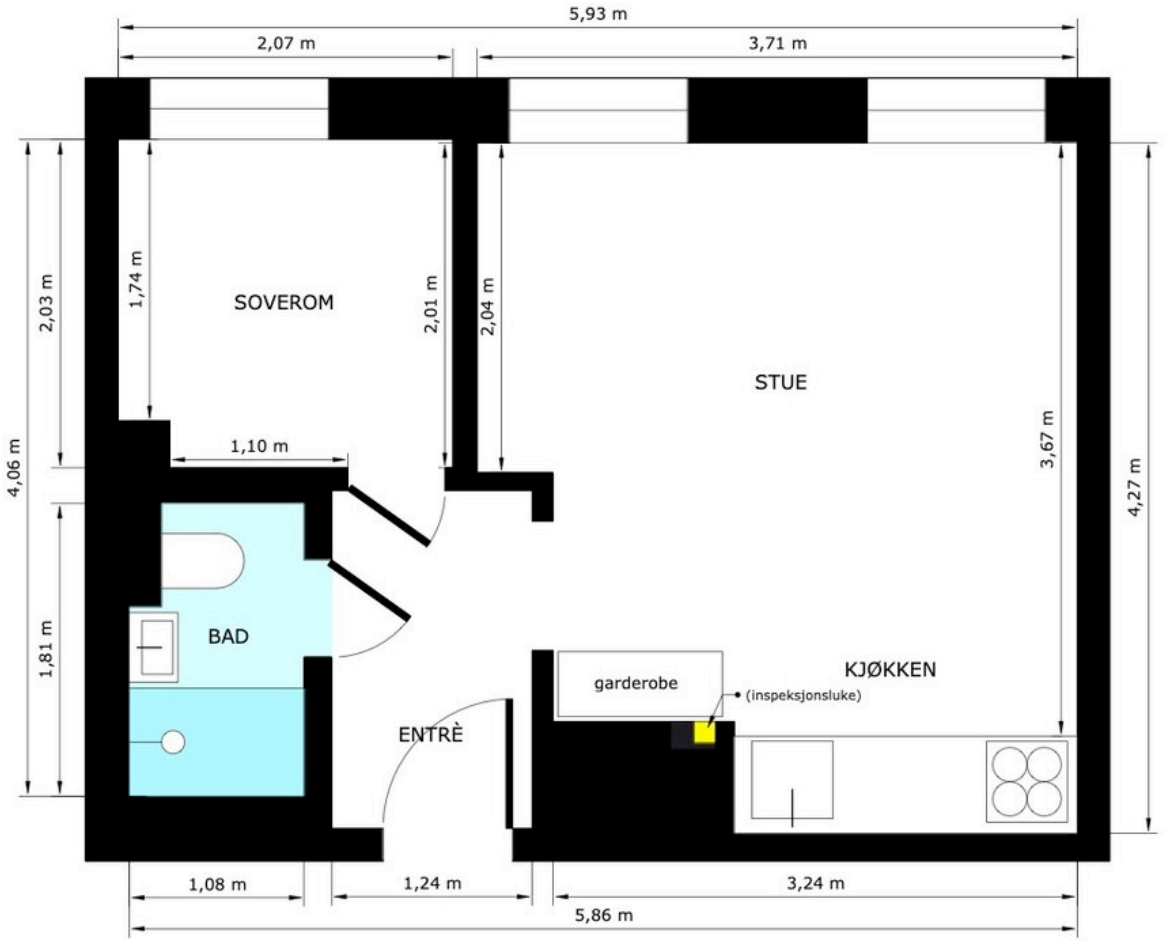
Arealer og innhold

BRA-i:	25 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	28 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 25 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.


5,93 m
2,07 m
3,71 m
4,06 m
2,03 m
1,74 m
SOVEROM
2,01 m
2,04 m
STUE
3,67 m
4,27 m
1,10 m
BAD
1,81 m
garderobe
(inspeksjonsluke)
KJØKKEN
ENTRÈ
1,08 m
1,24 m
3,24 m
5,86 m









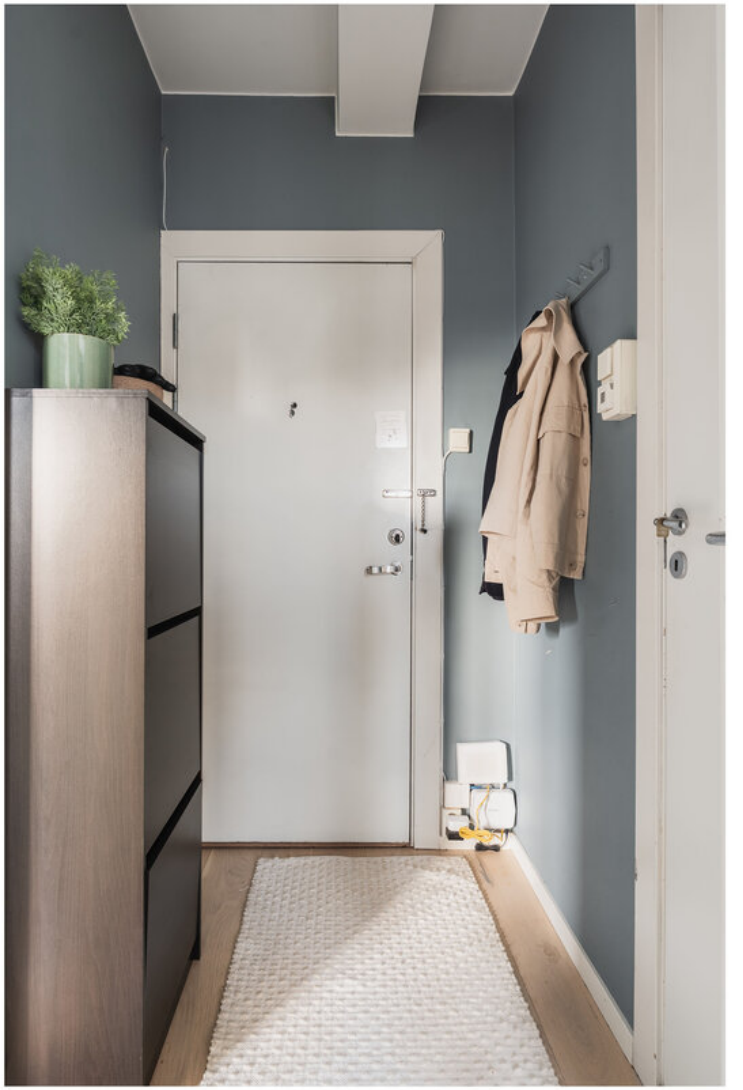








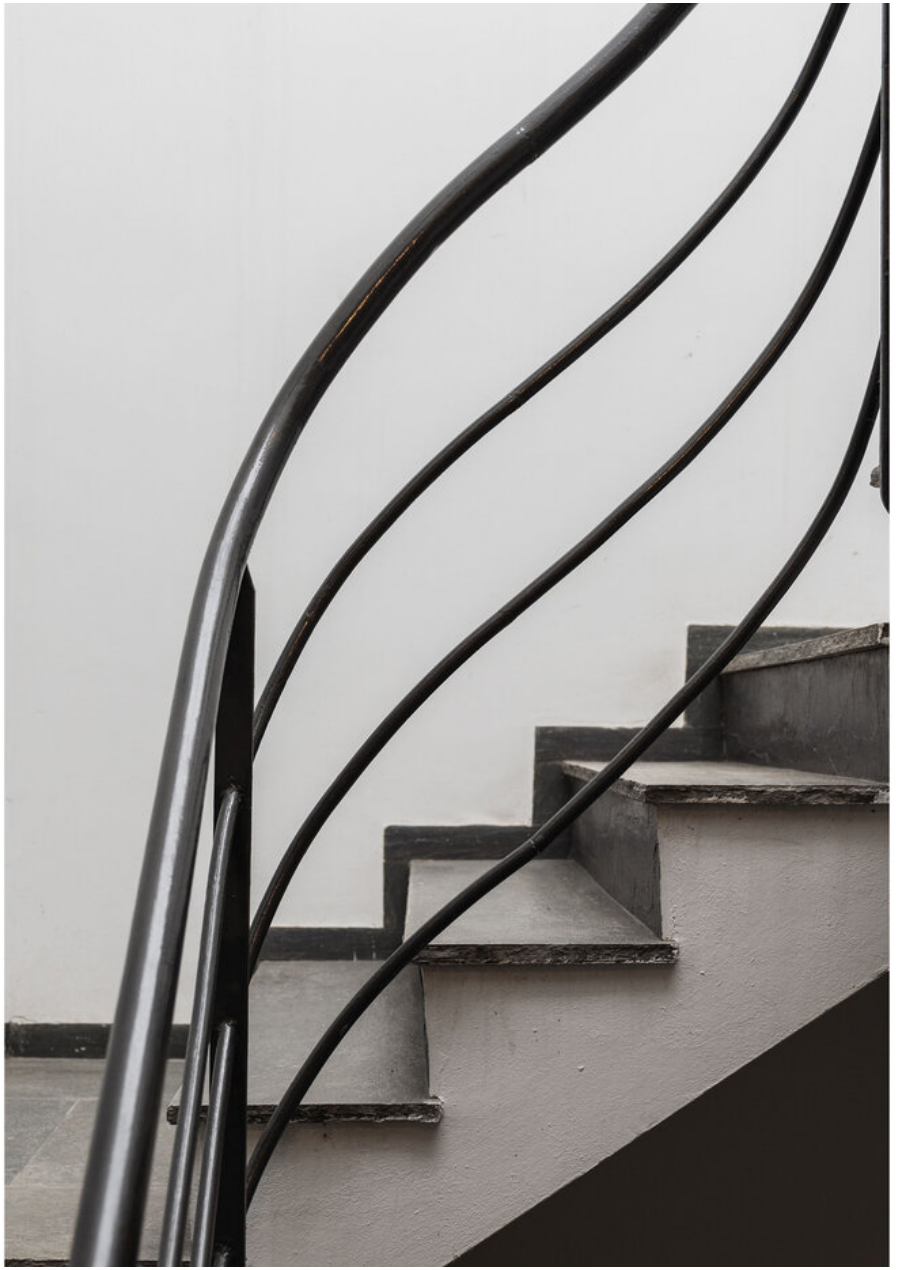













Walk-in Closet


BISLETT BLOMSTER
ØKOLOGISK BAKEVERKSTED
ØKOLOGISK BAKEVERKSTED
ØKOLOGISK BAKEVERKSTED
Kinsarvik Naturkost
STILLKOM



Informasjon

Thereses gate 33B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0454/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 33B, 0354 OSLO
Gnr 216, bnr 232, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ludvig Nordby

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
29 424,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 019 424,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
100 470,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 121 274,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 133 974,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 28 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Total BRA: 25 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 265 cm i stuen.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, bad, soverom, entré.

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap og mikroovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare dusjdører, servant, servantskap og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG2:

VINDUER OG DØRER
Oppsummering:
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Ytterdøren har en sprekk i karmen nederst ved hengsel.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar. Ytterdørkarmen bør skiftes.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN
Oppsummering:
5. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 3 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.
Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 9 mm (venstre), 6 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 8 mm (midt på gulvet).
Avvik: 9 mm.
Anbefalte tiltak:
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget,
må tiltak påregnes.

KJØKKEN
Oppsummering av overflater og innredning:
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap og mikroovn.
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
TG2 pga drypplekkasje fra blandebatteri (vannkran).
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet. Blandebatteriet må skiftes eller repareres.
Oppsummering av avtrekk:
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
Anbefalte tiltak:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

VANNLEDNINGER
Oppsummering:
TG2: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg eldre enn 20 år. TG2: Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

ELEKTRISK
Oppsummering:
Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

VANNBÅREN VARME

Oppsummering:
TG2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

VÅTROM
Oppsummering av overflater:
FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.
Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

Anbefalte tiltak overflater:
I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk. En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende

konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og
ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget
om muligheten for dette.

BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU):

VARMESENTRAL
Oppsummering:
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

VARMTVANNSBEREDER
Oppsummering:
Det er felles varmtvann i bygget.

Fullstendig tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Sameiet disponerer 9 parkeringsplasser i bakgården som leies ut etter venteliste. Parkeringsplassen som er en del av sameiets fellesareal er pt. leid ut som riggplass til utbygging som pågår i Thereses gate 31. Prosjektet er planlagt ferdigstilt ila. 4. kvartal i 2026, men det foreligger ifølge selger opsjon om utvidelse av leiekontrakten dersom arbeidet tar lenger tid.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

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

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje.
Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset.
Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-TV

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
Utleie er tillatt, men leietager skal meldes til styret/forretningsfører for registrering.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har sentralvarme med radiatorer og varmekabler i baderomsgulvet. Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnader.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 935,- pr. mnd.
Inkluderer: Telia Safe: 69,-
Festeavgift: 316,-
Andel vaskeri inkl. strøm: 280,-
Internett fra GlobalConnect: 356,-
Renter og avdrag lån 79613: 366,-
Fellesutgifter leiligheter: 1 548,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker sameiets driftskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 824 867,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 299 468,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er gjennom sameiet og vi har fiber fra Global connect med abonnement «Kollektiv 1000» som blir fakturert gjennom felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Thereses gate 33, orgnr. 994 323 059

Om sameiet

Sameiet består av 24 boligseksjon og 3 næringsseksjoner.
Sameiet Thereses Gate 33 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994323059 og ligger i Oslo kommune.

Iht. styreleder har sameiet nylig nedbetalt ytterligere 1 mill av fellesgjelden, med pengene fra T31 (Thereses gate 31). Det er ennå ikke avklart om denne nedbetalingen vil medføre en reduksjon i felleskostnadene.

Iht. styreleder er det pt. ingen vedtatte fremtidige planer i sameiet men de regner med behov for nytt tak og nye vinduer i løpet av 5-10 år.

Ifølge selger er sameiets parkeringsplasser leid ut til T31 for riggplass til utbygningsprosjektet i anleggsperioden (estimert ferdigstillelse er 3. kvartal 2026). Ettersom dette er fellesareal så har sameiet brukt inntektene til å nedbetale fellesgjeld. Avtalen sier også at T31 skal finansiere oppgradering av avfallsanlegget og de skal bruke opp til 1MNOK på å få det til forskjønning av bakgården.
Se avtaleteskst fra ekstraordinært årsmøte november 2023 ang kompensasjon:
A. Etablere et nytt søppelanlegg på vår tomt som skal benyttes av vårt sameie og boligseksjonene og treningslokalet i Thereses gate 31.
B. Asfaltere parkeringsplassen og sette opp nytt gjerde mot den nedsenkede hagen på vår tomt.
C. Betale en kompensasjon på kr 2.500.000 til vårt sameie. Dersom punkt A og B koster mindre enn kr 1.000.000 skal det overskytende legges til kompensasjonen.

Ifølge selger er kompensasjonen på 2,5 millionene utbetalt sameiet. Den andre halvparten av summen ble nettopp benyttet til nedbetaling av gjeld på felles gjeld.

Styret har fulgt opp følgende saker og hendelser i 2024:
Thereses gate 31 har siden 1.7.2024 disponert sameiets fellesareal i bakgården og vil etter planen levere dem tilbake til sameiet av høsten 2026. Det er bekreftet at forventet innflytting vil være 4 kvartal 2026. Styret har fulgt opp løpende problemstillinger med byggherre knyttet til brakkerigger, kraner, arbeidstider, kamera, søppelhåndtering mv. Det har ikke vært noen problemstillinger/hendelser av alvorlig art som styret er kjent med.

Tidlig i 2024 startet en uforklart vanninntrenging på nordre vegg i kjelleren, inn i en bod som ikke disponeres av noen seksjoner. Det har bedret seg etter at gatedekket ble reasfaltert, men årsaken/kilden til vannet er ikke avklart. Det er bekymring knyttet til dreneringen rundt gården. Dette vil følges opp av styret sammen med byggherre i T31 når de graver opp gaten i 2025 for å bytte veidekke.

Høsten 2024 ble det installert nytt callinganlegg, som har samme driftskostnad som det gamle anlegget, med kan administreres av den enkelte seksjonseier. Det var en del oppstartsproblemer, som ble løst på senhøsten, og etter dette har driften vært stabil og god.

4 nye balkonger etablert i 2025
Fasaden ble rehabilitert i 2020

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning av ny kjøper, men kjøper skal meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 29 424,-pr. 13.10.2025

Lån i Handelsbanken, pålydende 3 170 000,- pr. 22.12.2020, ble refinansiert og økt grunnet vedlikehold som ble vedtatt på årsmøtet i 2022 og utbetalt 30.06.2022.

Lånenummer på sameiets nåværende lån er 9053.70.79613.
Nominell rente 7,550% p.a., effektiv rente 7,860 % p.a.
Kvartalsvise avdrag, løpetid 25 år.
Saldo pr. 13.10.25 er kr 1 813 654,-.
Lånet innfris i 2046.

Iht. styret har sameiet nettopp nedbetalt 1 mill av fellesgjelden, med pengene fra T31 (Thereses gate 31). Det er ennå ikke avklart om denne nedbetalingen vil medføre en reduksjon i felleskostnadene.

Fellesformue
Kr 8 375,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 860 448,-.
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 207 384,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
I sameiets vedtekter fremkommer det ingen begrensninger om dyrehold.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA.
Polisenr. 79120905

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 946 kvm (Eiertomt)
Felles festet tomt. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Iht. informasjon fra forretningsfører skal sameiet betale kr. 1 196 580 i festeavgift for 2025. Det er Dacapo Eiendom ANS som er bortfester. Festekontrakt er vedlagt salgsoppgaven.

Festeavgiften justeres etter indeksregulering. En stor del av leilighetens andel gjeld består av kapitalisert festeavgift. Eier av leilighet i boligselskapet har krav på gjeldsfradrag for forpliktelsen til å betale festeavgift. Gjeldsfradraget utgjør festeavgiften ved slutten av året, multiplisert med en faktor på 10 og oppgis sammen med øvrig gjeld og fordeles etter eierbrøk.

Adkomst

Enkel adkomst fra Thereses gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Thereses gate 33 A har den perfekte beliggenheten for den som ønsker å bo sentralt med gangavstand til alt.

Eiendommen ligger i et sentralt og meget attraktivt boligområde på Bislett. Bislett ligger i bydel St. Hanshaugen og tilhører indre by i Oslo, så her har du nærhet til alt! Utenfor døren finner du populære handlegater, kaféer, restauranter, uteliv, utdanningstilbud, samt god offentlig kommunikasjon.

Leiligheten ligger like ved vakre Stensparken, en idyllisk oase i urbane omgivelser. Her er det bare å tusle rett ut døren til grønne omgivelser. Parken har flotte plenområder for grilling og soling, stier og et forfriskende plaskebasseng. Fra Blåsen, den ene høyden i parken, kan du nyte nydelig utsikt utover Oslo, og på den andre siden finner du vakre Fagerborg kirke. Fra boligen er det også få minutters gange til St. Hanshaugen park med grøntområder og turstier.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Extra, Bunnpris og Rema 1000, samt døgnåpne Bislett Mini kiosk med et bredt vareutvalg. Det er flere søndagsåpne matbutikker i nærområdet. Boligen har i tillegg umiddelbar nærhet til en rekke kaffebarer og spisesteder med blant annet Godt Brød i samme bygg og Kaffebrenneriet i Thereses gate 35. Det er gangavstand til noen av hovedstadens mest attraktive handlegater og shoppingsentre. På få minutter når du blant annet Nye Bogstadveien, Hegdehaugsveien, Karl Johan, Majorstuen og Ullevål med mer.

Offentlig kommunikasjon
Fra leiligheten er det gode kollektivtilbud hovedsakelig via buss og trikk. Nærmeste trikkeholdeplass er Bislett med linje 17 og 18 som ligger ca. 200 meter fra boligen, samt buss linje 21 og Flybuss. Det er gangavstand til T-bane på Nasjonaltheateret og Majorstuen stasjon.

For den treningsglade
Det ligger flere treningssentre i nærområdet. SATS Fagerborg og SATS Bislett, Fresh Fitness avd. Majorstuen, Bislett Stadion og Bislett Bad. Bislett stadion har fotballbane, stort utendørs friidrettsanlegg og innendørs løpebane. På Lille Bislett er det tufteanlegg, 5-er kunstgressbane og streetbasketballbane.

Utdanningsinstitusjoner
Boligen har kort vei til OsloMet, Tannlegehøyskolen, Det juridiske fakultet, Blindern og HiO. Utover dette kommer man seg raskt til de fleste av byens studiesteder med trikk, buss eller t-bane. Det er trikkestopp rett utenfor Thereses gate, samt bussforbindelser i nærheten med kort vei til UiO og BI. Trikk nr. 18 tar deg til Blindern Universitetsområde på få minutter. Det er også få minutter med trikk opp til Rikshospitalet, og gangavstand til Ullevål sykehus.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for Vaaningshus datert 1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

For eiendommen foreligger det også ferdigattest for følgende:
Ferdigattest for oppføring av 4 balkonger datert 2025.
Ferdigattest for oppføring av balkonger datert 2013.
Ferdigattest for innredning 4 leiligheter på loft mm. datert 2012.
Ferdigattest for sluk og rørstammer datert 2007.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Offentlige planer:

Thereses gate 33 A - Pergola over eksisterende uteservering
Saksnummer: 202556586 - Byggesak
Mottatt sak: 24.07.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Thereses gate 31 A-G - Påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur
Saksnummer: 201914303 - Byggesak
Mottatt sak: 28.10.2019
Status: Endret tillatelse gitt
(Igangsettingstillatelse del 2, 30.05.2025)
"Her har Tuvalu arkitekter tegnet 27 nye leiligheter og byhus som veves inn i gamle, verneverdige fabrikkbygninger." Thereses gate 31 vil til sammen bestå av 27 nye leiligheter i størrelsen 42 til 119 kvm. Prosjektet er planlagt gjennomført i ett byggetrinn og forventet ferdigstillelse er 3. kvartal 2026 ifølge prosjektets hjemmeside. (https://www.veslefrikkeiendom.no/prosjekter/thereses-gate#prosjekt-info)

Pilestredet 75 A-B og Sporveisgata 3 - 7 - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 202210273 - Byggesak
Mottatt sak: 02.07.2022
Status: Endret tillatelse gitt
Mer info om proskektet: https://nora-bolig.no/

Byggearbeider i området må påregnes.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/232/26:
15.09.2006 - Dokumentnr: 438892 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 717 200
Gjelder fra dato: 15/01-2006
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:4 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Nye vilkår

22.10.2015 - Dokumentnr: 977960 - Jordskifte
Gjelder feste
Jordskiftesak 0200-2015-0015
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1866 - Dokumentnr: 900133 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1874 - Dokumentnr: 900318 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1939 - Dokumentnr: 30444 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1956 - Dokumentnr: 300295 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2006 - Dokumentnr: 438892 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 717 200
Gjelder fra dato: 15/01-2006
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Nye vilkår

Dokumentnr: 910463 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

11.10.2012 - Dokumentnr: 845473 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 11144/14329
Ny seksjon:
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 250/14329

11.10.2012 - Dokumentnr: 845473 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 250/15715

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg iht. avtalen.

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 14. oktober 2025

Ansvarlig megler

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90215515

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

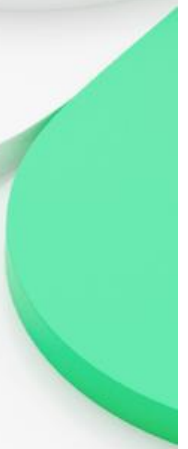
Vedlegg

Thereses gate 33B

Thereses gate 33B
0354 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1939
BRA: 28 m^2
BRA-i: 25 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	11	0	2

Supertakst
GNR: 216 BNR: 232 SNR: 26
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Thereses gate 33B
0354 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34714

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Ytterdøren har en sprekk i karmen nederst ved hengsel.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.
Ytterdørkarmen bør skiftes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ingen merknader.

5. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 3 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 9 mm (venstre), 6 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 8 mm (midt på gulvet).
Avvik: 9 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap og mikroovn.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
TG2 pga drypplekkasje fra blandebatteri (vannkran).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.
Blandebatteriet må skiftes eller repareres.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg eldre enn 20 år.
TG2: Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Pulverapparat fra 2006.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.8.2025	**4.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Ludvig Nordby** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Thereses gate 33B, 0354 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	216	Bruksnr:	232	Festenr:	
Seksjonsnr:	26	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1939						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
5. etasje: Stue, kjøkken, bad, soverom, entre.

Standard

5. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap og mikroovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare dusjdører, servant, servantskap og

veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	25	25	0	0	0
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**28**	**25**	**3**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	25	25	0	Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	3	0	3	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**28**	**25**	**3**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 265 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1992. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Ytterdøren har en sprekk i karmen nederst ved hengsel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.
Ytterdørkarmen bør skiftes.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ingen merknader.

5. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 3 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 9 mm (venstre), 6 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 8 mm (midt på gulvet).
Avvik: 9 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap og mikroovn.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
TG2 pga drypplekkasje fra blandebatteri (vannkran).

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet. Blandebatteriet må skiftes eller repareres.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling. ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Pulverapparat fra 2006.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG2: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg eldre enn 20 år. TG2: Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Årsak: Alder. Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen. Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp ca 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

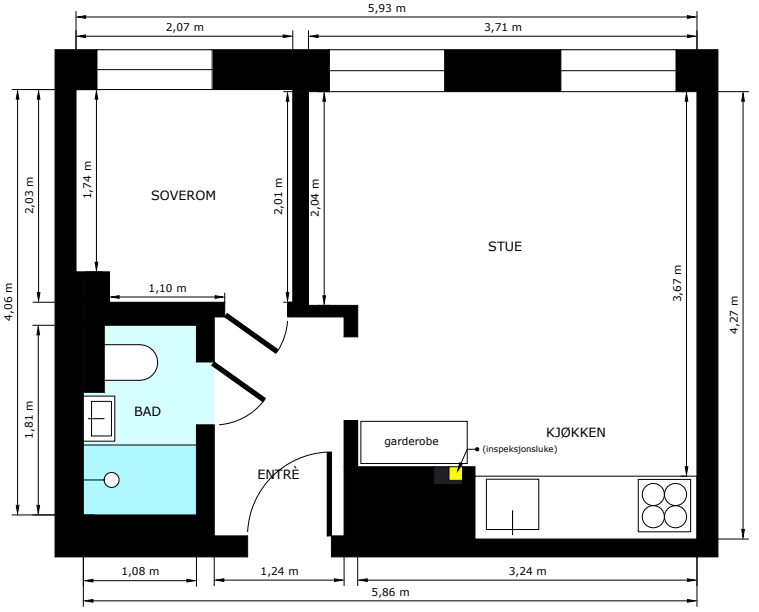
6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

THERESES GATE 33B
5.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nordby, Ludvig	9578-5995-4-3560848	2025-10-11 14:20:13

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
11. okt. 2025

Oppdragsnummer
8-0454/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 33B, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ludvig Nordby

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79120905
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ikke utover at naboleilighetene i 5. etasje fikk montert balkonger mot bakgård vår/sommer 2025

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Ble oppdaget skjeggkre i bygningen - ikke i denne leiligheten. Skadedyrfirma (Pelias) var inne og behandlet dette i alle leiligheter og fellesarealer februar 2024. Ikke vært flere tilfeller siden.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport utført august 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0454/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nordby, Ludvig	**2025-10-11**

Identifikasjon

bankID Nordby, Ludvig

Signicat

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Majorstuen
Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364 OSLO

Att: Renate Finnanger Fløan

Oslo, 13.10.2025

Deres ref: 8-0454/25
Vår ref: 495-1-26
Eiendommens navn: Sameiet Thereses Gate 33
gnr 216 bnr 232 snr 26 i OSLO kommune
Adresse: Thereses Gate 33 B, 0354 OSLO
Org. nr.: 994323059
Selger: Nordby, Ludvig

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 79120905

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Telia Safe	kr	69,00
Renter og avdrag lån 79613	kr	366,00
Festeavgift	kr	316,00
Andel vaskeri inkl. strøm	kr	280,00
Fellesutgifter leiligheter	kr	1 548,00
Internett fra GlobalConnect	kr	356,00
Totalt	**kr**	**2 935,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader mellom bolig og næring avregnes ihht vedtektene.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Lån:
Lån i Handelsbanken, pålydende 3 170 000,- pr. 22.12.2020, ble refinansiert og økt grunnet vedlikehold som ble vedtatt på årsmøtet i 2022 og utbetalt 30.06.2022.
Lånenummer på sameiets nåværende lån er 9053.70.79613.
Nominell rente 7,550% p.a., effektiv rente 7,860 % p.a.
Kvartalsvise avdrag, løpetid 25 år.
Saldo pr. 13.10.25 er kr 1 813 654,-.
Lånet innfris i 2046.

Pr. 13.10 utgjør seksjonens andel av sameiets langsiktige banklån kr 29 424,-

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	8 375,00
Andel gjeld:	kr	82 606,00 *inneholder kapitalisert festeavgift

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Nina Hvistendahl
Mobil: 91600652
E-post: t33@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Festeavgiften justeres etter indeksregulering. En stor del av leilighetens andel gjeld består av kapitalisert festeavgift. Eier av leilighet i boligselskapet har krav på gjeldsfradrag for forpliktelsen til å betale festeavgift. Gjeldsfradraget utgjør festeavgiften ved slutten av året, multiplisert med en faktor på 10 og oppgis sammen med øvrig gjeld og fordeles etter eierbrøk.

Parkering følger ikke ved salg.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Thereses Gate 33

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, hashi@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Thereses Gate 33 gir herved:

……

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 20.05.2025.

....., den ...../..... 2025

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Thereses Gate 33

Tid: 20.05.2025 og klokken 18:00
Sted: Teams

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024.
   Regnskapet er revidert uten mernakder, rev.beretning ettersendes.
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 12.05.2025
på vegne av styret i Sameiet Thereses Gate 33

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap
- Budsjett 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Nina Hvistendahl	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Eirik Meyer Osberg	Valgt for 2 år i 2023(v)
Styremedlem	Michael Wei Wu	Valgt for 2 år i 2023(v)
Styremedlem	Kai Sjøvold	Valgt for 2 år i 2024

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Hassan Yusuf Hashi.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 24 boligseksjon og 3 næringsseksjoner.

Sameiet Thereses Gate 33 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994323059 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 79120905.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
3 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret har fulgt opp følgende saker og hendelser i 2024
Thereses gate 31 har siden 1.7.2024 disponert sameiets fellesareal i bakgården og vil etter planen levere dem tilbake til sameiet av høsten 2026. Det er bekreftet at forventet innflytting vil være 4 kvartal 2026. Styret har fulgt opp løpende problemstillinger med byggherre knyttet til brakkerigger, kraner, arbeidstider, kamera, søppelhåndtering mv. Det har ikke vært noen problemstillinger/hendelser av alvorlig art som styret er kjent med.
Tidlig i 2024 startet en uforklart vanninntrenging på nordre vegg i kjelleren, inn i en bod som ikke disponeres av noen seksjoner. Det har bedret seg etter at gatedekket ble reasfaltert, men årsaken/kilden til vannet er ikke avklart. Det er bekymring knyttet til dreneringen rundt gården. Dette vil følges opp av styret sammen med byggherre i T31 når de graver opp gaten i 2025 for å bytte veidekke.
Høsten 2024 ble det installert nytt callinganlegg, som har samme driftskostnad som det gamle anlegget, med kan administreres av den enkelte seksjonseier. Det var en del oppstartsproblemer, som ble løst på senhøsten, og etter dette har driften vært stabil og god.
Styret har bedt forretningsfører om å gjennomføre en undersøkelse knyttet til mulighet for bedre forsikringsvilkår. Det viste seg at ingen selskap ønsket gi tilbud, basert på sameiets skadehistorikk. Sameiet beholder derfor polisen i Gjensidige.
Styret har gjennomført en gjennomgang av vaktmestertjenesten for å sikre at den fungerer tilfredstillende.
Det ble gjennomført en skjeggkre-bekjemping i regi av forsikringsselskapet i 1.kvartal 2024 og det er ikke meldt om skjeggkre etter dette.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet økes med 5 % til felleskostnader for næringsvirksomhet og felleskostnader for leiligheter fra 01.07.2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Oslo, den 12.05.2025
Styret i Sameiet Thereses Gate 33

Resultatregnskap

Sameiet Thereses Gate 33

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	1 998 401	1 299 889	1 284 315
Andre inntekter	3	1 792 767	1 724 024	1 676 304
Sum driftsinntekter		**3 791 168**	**3 023 913**	**2 960 619**
Styrehonorar		65 000	65 000	65 000
Andre personalkostnader	4	9 165	9 165	9 165
Kommunale avgifter		333 017	336 894	287 183
Vedlikehold	5	173 076	75 000	872 694
Kollektiv avtale TV/bredbånd		99 442	99 490	94 887
Driftskostnader	6	1 743 314	1 783 155	1 702 190
Honorarer	7	76 643	76 987	79 520
Forsikring		178 362	168 071	160 075
Andre kostnader	8	7 352	6 200	5 337
Sum driftskostnader		**2 685 371**	**2 619 962**	**3 276 050**
Driftsresultat		**1 105 797**	**403 951**	**-315 431**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	46 985	1	12 820
Finanskostnader	10	292 334	285 897	257 461
Netto finansresultat		**-245 349**	**-285 896**	**-244 641**
Årets resultat		**860 448**	**118 055**	**-560 073**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		860 448	0	-560 073
Sum overføringer		**860 448**	**0**	**-560 073**

Balanse

Sameiet Thereses Gate 33

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		41 180	75 462
Forskuddsbet. kostnader		0	6 165
Andre fordringer	11	74 417	46 389
Bankinnskudd mv.	12	1 099 542	715 917
Sum omløpsmidler		**1 215 139**	**843 933**
Sum eiendeler		**1 215 139**	**843 933**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-2 483 723	-3 344 171
Sum egenkapital	**13**	**-2 483 723**	**-3 344 171**
Gjeld			
Depositum/Innskudd	14	103 044	182 099
Langsiktig gjeld	15	2 863 183	3 934 990
Sum langsiktig gjeld		**2 966 227**	**4 117 089**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		653 959	20 812
Leverandørgjeld		76 426	18 225
Påløpte kostnader		0	29 727
Annen kortsiktig gjeld		2 250	2 250
Sum kortsiktig gjeld		**732 635**	**71 015**
Sum gjeld		**3 698 862**	**4 188 104**
Sum egenkapital og gjeld		**1 215 139**	**843 933**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Sameiet Thereses Gate 33

Nina Fløstrand Hvistendahl Styrets leder	Kai Sjøvold Styremedlem
Eirik Meyer Solheim Styremedlem	Michael Wei Wu Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Felleskostnader næring	434 814	434 805	414 090
Felleskostnader leiligheter	938 587	865 084	870 225
Leie av fellesareal	625 000	0	0
Sum	**1 998 401**	**1 299 889**	**1 284 315**

Note 3 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Telia Safe	19 872	20 000	19 872
Parkering	63 600	133 800	129 400
Vaskeri	26 880	26 880	27 680
Refusjon strøm	1 960	0	0
Festeavgift	1 139 610	1 087 720	1 087 716
Avdrag og renter lån 79613 HB	364 446	360 872	316 596
Internett	97 344	94 752	95 040
Inntektsføring av gjeld til boligene	79 055	0	0
Sum	**1 792 767**	**1 724 024**	**1 676 304**

Note 4 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165	9 165
Sum	**9 165**	**9 165**	**9 165**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	4 503	0	779 788
Leasing vaskeri	25 690	0	34 852
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	95 558	0	19 485
Vedlikehold VVS	12 665	0	6 238
Egenandel forsikring	10 000	0	0
Vedlikehold elektro	0	0	813
Vedlikehold, drift parkering	0	0	694
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	24 660	0	30 825
Diverse vedlikehold	0	75 000	0
Sum	**173 076**	**75 000**	**872 694**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Festeavgift bolig	183 044	183 423	174 689
Festeavgift - næring	956 556	958 683	913 031
El.strøm Fellesanlegg	134 037	150 000	151 943
Renhold	32 976	34 000	32 195
Annen renovasjon	4 611	3 000	0
Skadedyrkontroll	8 699	9 000	8 405
Snebrøyting, strøing, m.m.	5 255	0	4 979
Renovasjon næringslokaler	383 468	397 823	383 529
Vaktmestertjenester	34 668	34 726	33 072
Vaktmestertjenester 2	0	10 000	0
Dugnad	0	2 000	0
Porto	0	500	348
Sum	**1 743 314**	**1 783 155**	**1 702 191**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 686	9 800	9 528
Forretningsførsel	63 700	64 000	60 662
Ekstraarbeid forretningsførsel	650	1 500	7 800
Beboerportal	1 607	1 687	1 530
Sum	**76 643**	**76 987**	**79 520**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	1 500	1 990
Bankomkostninger	4 353	3 500	3 347
EHF-fakturagebyr	425	200	0
Diverse kostnader	444	1 000	0
Sum	**7 352**	**6 200**	**5 337**

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	56	0	0
Bankrenter	29 520	0	0
Andre finansinntekter	17 409	1	12 820
Sum	**46 985**	**1**	**12 820**

*Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 10 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	0	0	888
Renter Handelsbanken 79613	292 334	285 897	256 573
Sum	**292 334**	**285 897**	**257 461**

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	74 417	46 389
Sum	**74 417**	**46 389**

Note 12 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45777	1 070 853	715 917
Plassering BB (+31) 9666.01.68475	28 689	0
Sum	**1 099 542**	**715 917**

Note 13 Udekket tap

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-3 344 171	-2 784 098
Årets resultat	860 448	-560 073
Egenkapital 31.12.	**-2 483 723**	**-3 344 171**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortatt drift.
Sameiets felleskostnader justeres ved behov slik at sameiet løpende kan dekke alle sine kostnader og forpliktelser.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 14 Depositum/ innskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning til fremtidig vedlikehold for boligdelen	182 099	182 099
Innstallasjon av nytt nøkkelsystem i 2024	-79 055	
Sum	**103 044**	**182 099**

Thereses gate 33 borettslag, ble avviklet og reseksjonert. Egenkapitalen var på kr 182 099 og ble overført til sameiet, og avsatt til vedlikehold for boligdelen. I 2024 ble det installert et nytt nøkkelsystem som er ført mot det avsatte vedlikeholdsbeløpet.

Note 15 Langsiktig gjeld

Kreditor	**Handelsbanken**
Lånenummer	**9053.70.79613**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår (refinansiering av tidligere lån i Handelsbanken)	2022
Rentesats (nom.) pr 31.12.	7,55 %
Beregnet innfridd	28.02.2046
Opprinnelig lånebeløp	4 065 000
Låneopptak 2022	4 065 000
Avdrag i året 2022	- 49 355
Avdrag i året 2023	- 80 655
Avdrag i året 2024	- 1 071 807
Lånesaldo 31.12	**2 863 183**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedato	2 439 457

Note 16 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	772 918
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	860 448
Tilbakeføring avskrivninger	
Kjøp/ salg av anleggsmidler	
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	- 1 071 807
C. Disponible midler 31.12	**561 559**
Årets endring disponible midler	- 211 359
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 215 139
- Kortsiktig gjeld	732 635
Inntektsføring av gjeld til boligene for nytt nøkkelsystem	79 055
Disponible midler 31.12	**561 559**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Thereses Gate 33

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Thereses Gate 33.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: XQ7CE-V1UQO-BBUPI-N1AF0-TBE4I-YGEIF

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XQ7CE-V1UQO-BBLIP-N1AF0-TBE4I-YGEIF

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-20 12:23:17 UTC
bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: XQ7CE-V1UQO-BBLIP-N1AF0-TBE4I-YGEIF

Budsjett Sameiet Thereses Gate 33 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader Næring	467 699	434 814
Felleskostnader Leiligheter	930 712	938 587
Leie av fellesareal	1 250 000	625 000
Felleskostnader	**2 648 411**	**1 998 401**
Telia Safe	19 872	19 872
Parkering	0	63 600
Vaskeri	26 880	26 880
Refusjon strøm	3 000	1 960
Festeavgift	1 196 580	1 139 610
Avdrag og renter lån 79613 HB	367 224	364 446
Internett	99 936	97 344
Inntektsføring av gjeld til boligene	0	79 055
Andre inntekter	**1 713 492**	**1 792 767**
Sum driftsinntekter	**4 361 903**	**3 791 168**
Styrehonorar	65 000	65 000
Styrehonorar	**65 000**	**65 000**
Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165
Andre personalkostnader	**9 165**	**9 165**
Kommunale avgifter, renovasjon bolig	167 000	163 198
Kommunale Avgifter - Vann og	203 500	169 819
Kommunale avgifter	**370 500**	**333 017**
Vedlikehold bygning utv.	0	4 503
Leasing vaskeri	0	25 690
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	95 558
Vedlikehold VVS	0	12 665
Egenandel forsikring	0	10 000
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	24 660
Diverse vedlikehold	200 000	0
Vedlikehold	**200 000**	**173 076**
Internet/ Bredbånd	105 000	99 442
Kollektiv avtale TV/bredbånd	**105 000**	**99 442**
Festeavgift bolig	192 196	183 044
Festeavgift - næring	1 004 384	956 556
El.strøm Fellesanlegg	125 000	134 037
Renhold	35 000	32 976
Annen renovasjon	3 000	4 611
Skadedyrkontroll	9 000	8 699
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	5 255
Renovasjon næringslokaler	420 000	383 468

Budsjett Sameiet Thereses Gate 33 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vaktmestertjenester	36 500	34 668
Vaktmestertjenester 2	5 000	0
Driftskostnader	**1 830 080**	**1 743 314**
Revisjon	11 000	10 686
Forretningsførsel	65 900	63 700
Ekstraarbeid forretningsførsel	3 000	650
Systemkostnader	2 600	0
Beboerportal	0	1 607
Honorarer	**82 500**	**76 643**
Forsikringspremie	187 274	178 362
Forsikring	**187 274**	**178 362**
Kontingenter	2 500	2 130
Bankomkostninger	4 000	4 353
EHF-fakturagebyr	500	425
Diverse kostnader	10 000	444
Andre kostnader	**17 000**	**7 352**
Sum driftskostnader	**2 866 519**	**2 685 371**
Driftsresultat	**1 495 384**	**1 105 797**
Finansinntk. og finanskostn.		
Renteinntekter kunder	0	56
Bankrenter	0	29 520
Andre finansinntekter	0	17 409
Finansinntekter	**0**	**46 985**
Renter Handelsbanken 79613	288 000	292 334
Finanskostnader	**288 000**	**292 334**
Netto finansresultat	**-288 000**	**-245 349**
Årets resultat	**1 207 384**	**860 448**

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Thereses Gate 33
Tid: 20.05.2025 og klokken 18:00
Sted: Teams

Konstituering

- 8 seksjoner var representert, hvorav 0 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Hassan Yusuf Hashi ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Odin Stangvik ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 860 448 og en negativ egenkapital på kr 2 483 723, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 65 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret. Næringsseksjonene tar ikke styrehonorar.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på 1.207.384 kroner og forutsetter 5 % økning i felleskostnader fra 01.07.2025 i næringer og leiligheter.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. **Valg**
   Om valget...

   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Nina Hvistendahl	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Eirik Meyer Osberg	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Michael Wei Wu	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Kai Sjøvold	Valgt for 2 år i 2024

   Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18:41.

Oslo 21. mai 2025

Hassan Yusuf Hashi møteleder	Odin Stangvik seksjonseier

BankID Signing
Hassan Yusuf Hashi
2025-05-21

BankID Signing
Odin Stangvik
2025-05-21

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Thereses Gate 33
Tid: 20.05.2025 og klokken 18:00
Sted: Teams

Konstituering

- 8 seksjoner var representert, hvorav 0 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Hassan Yusuf Hashi ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Odin Stangvik ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 860 448 og en negativ egenkapital på kr 2 483 723, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 65 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret. Næringsseksjonene tar ikke styrehonorar.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på 1.207.384 kroner og forutsetter 5 % økning i felleskostnader fra 01.07.2025 i næringer og leiligheter.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. **Valg**
   Om valget...

   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Nina Hvistendahl	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Eirik Meyer Osberg	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Michael Wei Wu	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Kai Sjøvold	Valgt for 2 år i 2024

   Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18:41.

Oslo 21. mai 2025

Hassan Yusuf Hashi møteleder	Odin Stangvik seksjonseier

SAMEIEVEDTEKTER
for
SAMEIET THERESES GATE 33
Gnr 216 Bnr 232 i Oslo

fastsatt ved reseksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997

endret i samsvar med ny eierseksjonslov – vedtatt i årsmøtet 2019.

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Theresesgate 33 (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av sameiets eiendom, gnr. 216 bnr. 232 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 3 næringsseksjoner (N) og 24 boligseksjoner (B) i henhold til begjæring om reseksjonering datert 17. januar 2012 av tidligere samleseksjon bolig (dvs. seksjonsnr. 4 før reseksjoneringen).

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenhetene består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene. Tilleggsdelene omfatter bod til hver bruksenhet. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhetens bruksareal (BRA) uten desimal og uten tilleggsdeler. Denne bestemmelse kan ikke endres uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Inndelingen i hoveddel og tilleggsdeler, samt den enkelte bruksenhetenes/sameieandelens størrelse, fremgår av reseksjoneringsbegjæringen.

Alle deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, dekker, tak, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av reseksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Støy fra næringsseksjonene skal så langt som mulig unngås. Ved eventuell matlaging/ servering i næringsseksjonene, skal denne være tilpasset næringsseksjonenes ventilasjons- anlegg, muligheter for søppelhåndtering etc.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- Eiendomsforsikring
- Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer og utomhusarealer

Boligseksjonene skal alene dekke kostnadene til vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene, herunder vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer til boligseksjonene, håndtering av avfall fra boligseksjonene og andre drifts- og vedlikeholds-kostnader i fellesarealer i sameiet som alene eller i hovedsak brukes av boligseksjonene. Kostnadene etter dette avsnitt fordeles mellom boligseksjonene etter innbyrdes sameiebrøk.

Næringsseksjonene skal alene dekke kostnadene til vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonene, håndtering av avfall fra næringsseksjonene, kostnader til strøm, vaktmester og andre drifts- og vedlikeholdskostnader i fellesarealer i sameiet som alene eller i hovedsak brukes av næringsseksjonene. Kostnadene etter dette avsnitt fordeles mellom næringsseksjonene etter innbyrdes sameiebrøk.

Dersom det er tvil om kostnaden utelukkende kan knyttes til boligseksjonene eller næringsseksjonene, skal kostnadene fordeles i henhold til første avsnitt ovenfor.

Festeavgiften fordeles mellom næringsseksjonene og tidligere samleseksjon bolig i henhold til tilleggsavtale av 28. november 2007 (tgl. 7. februar 2008 dbnr. 110610) til festekontrakten, dog slik at den del av festeavgiften som før reseksjoneringen falt på samleseksjon bolig, fordeles på boligseksjonene etter innbyrdes sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à konto - beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto - beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseierens side.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Denne bestemmelse kan ikke endres uten særskilt samtykke fra samtlige seksjonseiere.

4. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, samt for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Sameiet skal holde eiendommens fellesareal forsvarlig vedlike. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, -anlegg og -utstyr.

Ytre vedlikehold av terrasser/balkonger (med rekkverk) påhviler boligseksjonene i fellesskap. Dog skal den enkelte seksjonseier vedlikeholde terrassens/balkongens innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv m.m.

Vedlikehold av trappeoppganger, svalganger, inngangsdører og andre arealer som alene benyttes av boligseksjonene, påhviler boligseksjonene i fellesskap.

Vedlikehold av inngangsdører og andre arealer som kun benyttes av næringsseksjonene er næringsseksjonenes ansvar.

Dersom det er tvil om slike kostnader utelukkende kan knyttes til boligseksjonene eller næringsseksjonene, skal kostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

Denne bestemmelse kan ikke endres uten særskilt samtykke fra samtlige seksjonseiere.

5. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til, påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Begrensningen i pkt. 13 nedenfor gjelder i disse tilfellene. Boligseksjonene kan likevel avsette slikt fond til tiltak som ikke er til gagn for næringsseksjonene dersom næringsseksjonene fritas for innskudd til fondet. Dersom slikt fond er opparbeidet uten at næringsseksjonene har bidratt, har disse ingen rett til andel av midlene ved disponering. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. De samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og tre andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift.

Styret kan gi prokura.

9. OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.

Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

11. MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

Årsmøtee skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12. SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

13. ÅRSMØTETS VEDTAK

Med mindre annet følger av vedtektene eller eierseksjonsloven, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedtak i saker som bare angår næringsseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes eller vedlikeholdes av næringsseksjonene, treffes av næringsseksjonene alene. Flertall regnes etter næringsseksjonenes innbyrdes sameiebrøk.

Vedtak i saker som bare angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes eller vedlikeholdes av boligseksjonene, treffes av boligseksjonene alene. Flertall regnes etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon gir én stemme.

Vedtak i saker som gjelder samtlige seksjoner eller fellesarealer som benyttes eller vedlikeholdes av samtlige seksjoner, treffes av alle seksjonseierne i fellesskap. Flertall regnes etter sameiebrøk.

Vedtak som etter lov eller vedtekter krever minst to tredjedels flertall og er av særlig betydning for næringsseksjonene, krever likevel tilslutning fra næringsseksjonene. Dette er ikke til hinder for at flertallet iverksetter nødvendige vedlikeholdstiltak.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- Endring av vedtektene i de tilfeller eierseksjonsloven ikke stiller strengere krav
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameie skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om årsregnskap mv. (regnskapsloven) av 17. juli 1998 nr. 56.

15. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

16. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og

opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

17. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Næringsseksjonene har rett til uten godkjenning å sette opp skilt og annen profilering de måtte ha behov for, men må selv innhente alle nødvendige offentlige tillatelser til dette.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

19. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

20. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

21. ENERETT TIL BRUK

I medhold av eierseksjonsloven § 19(5) fastsettes følgende enerettsbestemmelser over fellesareal:

Næringsseksjone har i fellesskap eksklusivt krav på alle inntekter og kostnader relatert til 3 av parkeringsplassene på eiendommen (denne eklsklusive rettigheten gjelder til 2045, men kan deretter fornyes dersom dette er ønskelig for sameiet). Resterende parkeringsplasser på eiendommen anses som felles område og inntekter, samt utgifter fordeles innad i sameiet etter sameiebrøk. Tildeling av parkeringsplasser håndteres av styret i sameiet etter normale stemmeregler

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til å bruke vaskerom og tørkerom i kjelleretasjen (denne eksklusive rettigheten gjelder til 2045, men kan deretter fornyes dersom dette er ønskelig for sameiet.

Boligseksjonene har enerett til å bruke alle boder som ikke utgjør tilleggsdel til en seksjon. Det tilligger styret å fordele bodene blant boligsameierne. Fordelingen skjer etter ansenitet.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares leie eller annet vederlag for eneretten til bruk ut over den fellesutgiftsberegning som følger av pkt. 3 ovenfor.

22. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017.

****

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøte 13.12.2012
Tilpasset på ordinært årsmøte 19.04.2018
Tilpasset på ordinært årsmøte_06.03.2019_____

FESTEKONTRAKT

mellom

Bislett Tomteselskap ANS (u.s.)

og

Sameiet Theresesgate 33 (u.s.)

Rett kopi bekreftet
Hans Elde Aarre
Advokat

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. TOMTEN, BEBYGGELSEN OG FESTERETTEN 3
2. FESTETIDEN 3
3. FESTEAVGIFTEN 3
4. FESTERENS PLIKTER 4
5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT 5
6. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN 5

FESTEKONTRAKT

Det er i dag den 20. desember 2005 inngått slik Avtale mellom:

Bislett Tomteselskap ANS, (u.s.), (nedenfor kalt "**Bortfesteren**")

og

Sameiet Theresesgate 33, (u.s.) (nedenfor kalt "**Festeren**")

1. TOMTEN OG FESTERETTEN

1.1 Denne Avtale gjelder tomten uten bebyggelse på gnr. 216, bnr. 232, i Oslo kommune, jfr spesifikasjon i bilag 1 (nedenfor benevnt "Tomten").

1.2 Tomtens verdi er satt til NOK 15.456.000,- femtenmillionerfirehundreogfemtisekstusen kroner, jfr. Tomtefesteloven § 5 første ledd.

1.3 Tomten eies av Bortfester. Bebyggelsen eies av Fester, som er et sameie med bolig- og næringsseksjoner organisert i henhold til Lov om Eierseksjonssameier. Sameiet kan tinglyse festeretten og bærer samtidig alle kostnader forbundet hermed.

1.4 Bebyggelsen på Tomten er en bygård med bolig- og næringsseksjoner.

2. FESTETIDEN

2.1 Tomtefesteloven § 7 kommer til anvendelse slik at festeforholdet løper til Fester sier opp festeavtalen eller Fester innløser Tomten.

2.2 Oppsigelse av festeforholdet må gjøres skriftlig og det løper en oppsigelsesfrist på 4 år.

2.3 Ved avvikling av festeforholdet skal Fester innløse tomten mot vederlag fastsatt i tomtefesteloven § 37, første ledd, første punktum. Tomtefestelovens § 37 første ledd annet punktum fravikes. Dersom § 37 blir opphevet skal fester innløse tomten til markedspris på innløsningstidspunktet.

3. FESTEAVGIFTEN

3.1 Festeavgiften skal ved Avtalens inngåelse være NOK 515.200,- per år.

3.2 Bortfester kan med virkning fra 1. januar hvert år, første gang i 2008, øke festeavgiften i samsvar med økningen i den norske konsumprisindeksen, eller hvis denne indeksen opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks. Økningen skal baseres på indeksen den 15. november 2005, og et års intervaller deretter. Festeavgiften skal under ingen omstendighet settes lavere enn festeavgiften da Avtalen ble inngått.

3.3 Hvis det blir innført spesifikk skatt eller avgift på festeavgiften, skal slik skatt eller avgift betales av Festeren i tillegg til festeavgiften.

3.4 Alle kommunale avgifter betales fullt ut av Fester, i tillegg til festeavgiften. Dersom Bortfester må dekke utlegg knyttet til kommunale avgifter skal Fester tilbakebetale det fulle og hele utlegget som Bortfester dokumenterer å ha hatt.

3.5 Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1.juli og 1. oktober. Betaling skal skje til konto slik skriftlig anvist av Bortfester.

3.6 Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente fra forfall i samsvar med bestemmelsene i forsinkelsesrenteloven.

3.7 Krav på festeavgiften er tvangsgrunnlag for utlegg, tomtefestelovens § 14 annet ledd, og kan tvangsinndrives uten rettskraftig dom.

4. FESTERENS PLIKTER

4.1 Festeren plikter å betale alle skatter og avgifter som påhviler eller blir pålagt Tomten, herunder eiendomsskatt.

Fester plikter også å betale refusjon ved opparbeidelse av veg, vann, avløp og kloakk i henhold til plan- og bygningsloven § 67 ff.

Dersom Bortfester i forhold til offentlige myndigheter må betale skatter og avgifter knyttet til sin posisjon som grunneier, som nevnt ovenfor i pkt 4.1 første og annet ledd, skal Fester tilbakebetale dokumenterte utlegg til slike skatter og avgifter fullt ut i tillegg til festeavgiften.

4.2 Festeren plikter å overholde og etterleve alle offentlige planer, herunder reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, samt ethvert offentlig pålegg vedrørende Tomten, herunder å bære alle omkostninger forbundet med slike reguleringer og pålegg.

Festeren må selv bære alle omkostninger knyttet til overholdelse og etterlevelse av offentlige regulering og pålegg som nevnt i pkt 4.2 første avsnitt.

4.3 Fester skal bære alle kostnader knyttet til veg, vann og kloakk til Tomten inkludert, men ikke begrenset til, fremføring, opparbeidelse, vedlikehold og utskiftninger.

4.4 Fester skal betale alle kostnader forbundet med utvikling og bruk av Tomten herunder alle kostnader som følge av bebyggelsen og bruken av bebyggelsen og alle vedlikeholdskostnader, renhold og ryddiggjøring (snørydding og all annen ryddiggjøring) som må gjøres på Tomten.

4.5 Fester dekker selv alle tomtekostnader ved fremtidig utvikling og eventuelle uforutsette kostnader knyttet til opparbeidelse og utvikling av Tomten.

4.6 Av hensyn til områdets kvalitet plikter Festeren å holde bebyggelsen på Tomten i god stand, tomten ryddig og avstå fra virksomhet eller oppførsel som er til unødig sjenanse for naboer.

Brudd på pkt 4.4 og naboloven som følge av Festers forhold, skal Fester holde Bortfester skadesløs for.

5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT

5.1 Hver av Partene kan tinglyse denne Avtale. Festeren betaler egne tinglysingsomkostninger.

5.2 Bortfesteren har 1. prioritetspant i festerett og bebyggelsen for skyldig festeavgift for de 3 siste år, jf tomtefesteloven § 14.

6. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN

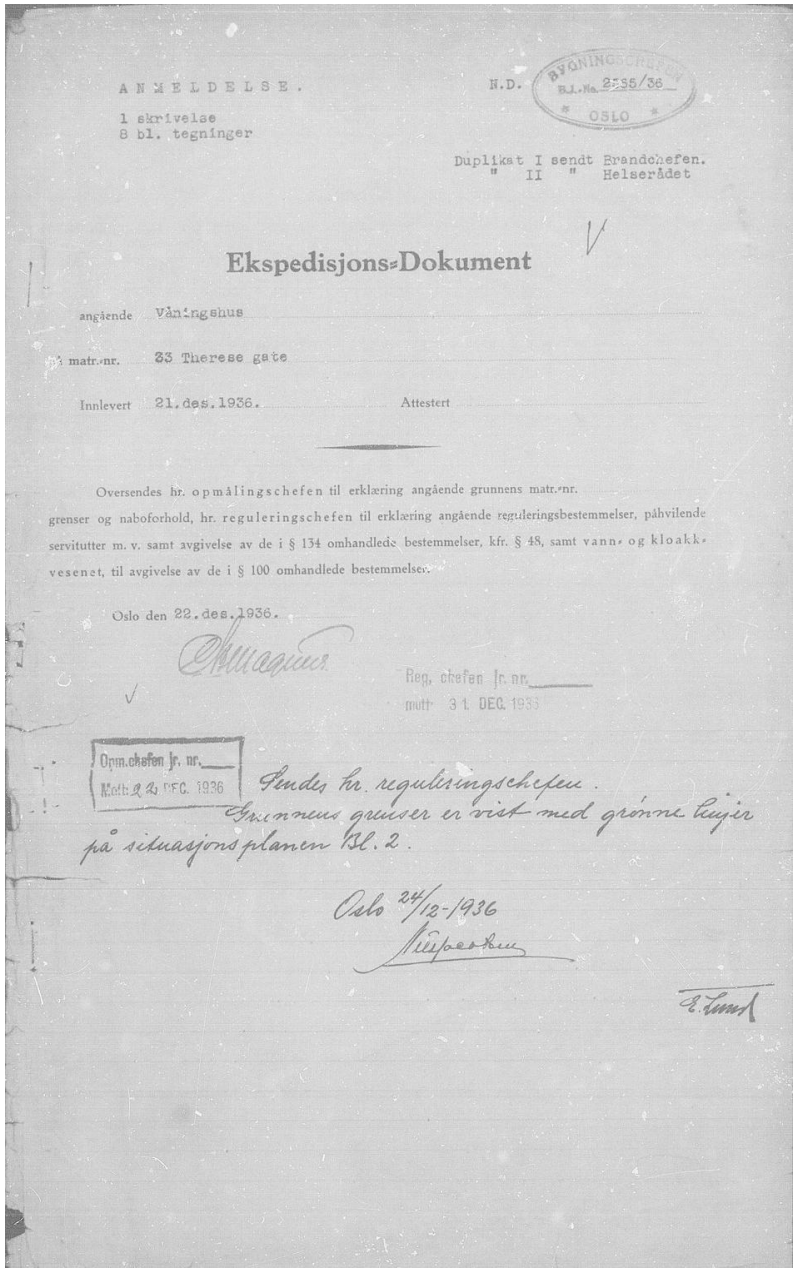
Tomtefesloven av 20 des 1996 gjelder med mindre den er fraveket i Avtalen.

Oslo, 20.12.2005

Bortfesteren Festeren

Rett kopi bekreftes

Hans Elde Aarre
Advokat



A N M E L D E L S E .

1 skrivelse
8 bl. tegninger

N.D. BYGNINGSRÅDET B.J.No. 2795/36 OSLO

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

matr.nr. 33 Therese gate

Innlevert 21.des.1936. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22.des.1936.

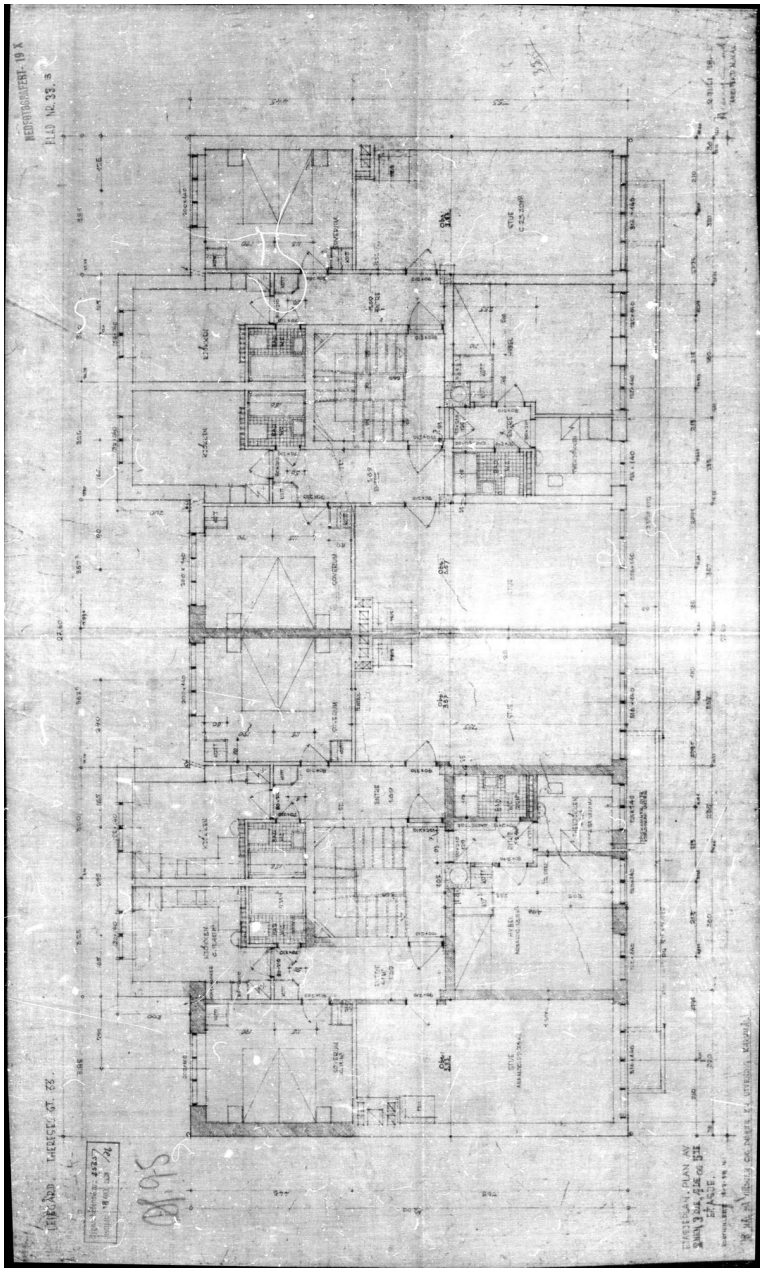
Reg. chefen jr. nr.
mott 31. DEC. 1936

Opm.chefen jr. nr.
Mott. 29. DEC. 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 2.

Oslo 24/12-1936

E. Lund



Tegning tittel	Rev.	Tegn.nr.
Eksist. plan 2 etg.	00	A–1–03



Innredning nye bad og kjøkken

1

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kont.

NunKun Eiendom AS Theresesgate 33	Dato 220306 Tegn. A. Okkenhaug Kontr.
Nye bad og kjøkken Plan 2. – 5. etasje	Gnr./Bnr. 000/000 Prosj.nr. Mål 1:100
Okkenhaug Prosjekt+arkitektur Brattvollv. 199 N-1164 Oslo Tlf. 91692230 Fax 22745057 post@okkenhaug.net	Rev. 00 Tegn. nr. A–1–03

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 15.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517071
202462

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 232

Vi viser til bestilling av 20250814 for THERESES GATE 33A.

GNR. 216 BNR. 232

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.10.1860.

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

937 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

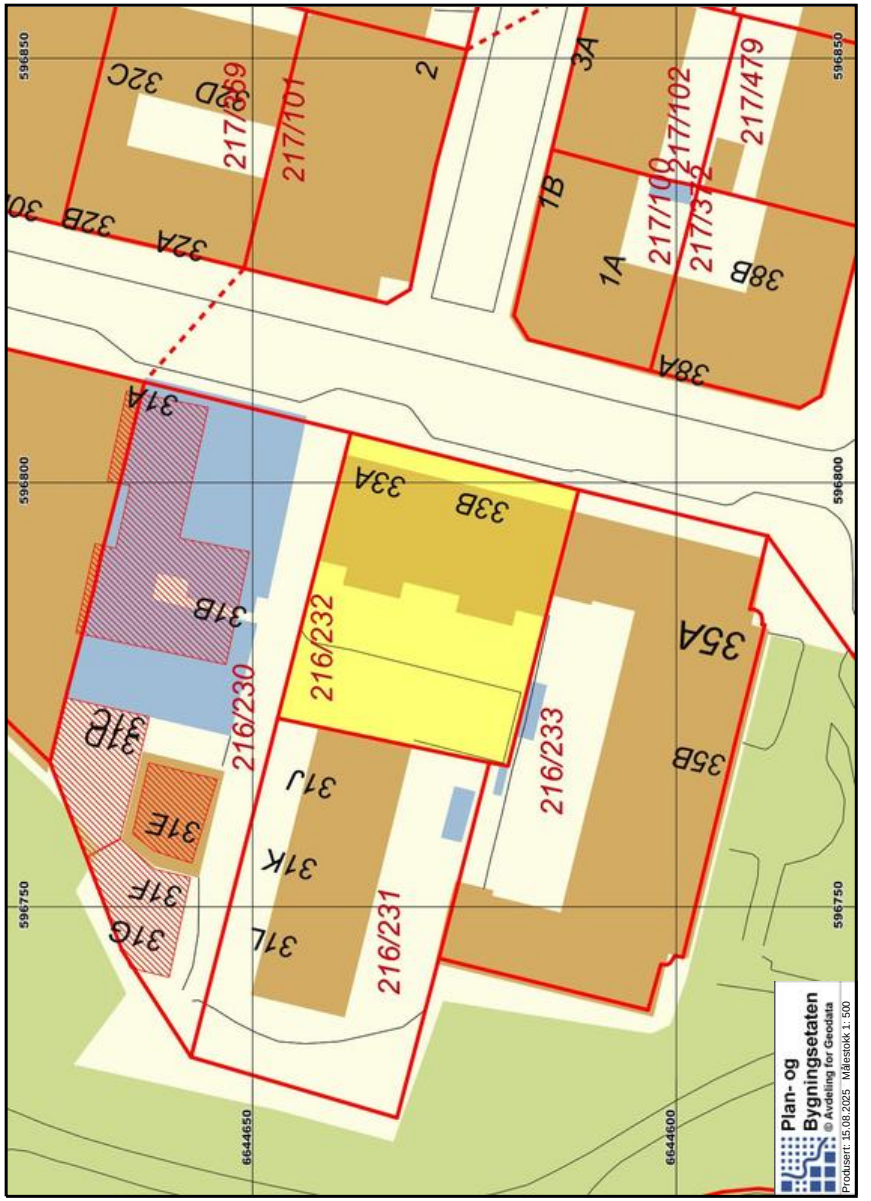
Kristin Tveit
Enhetsleder

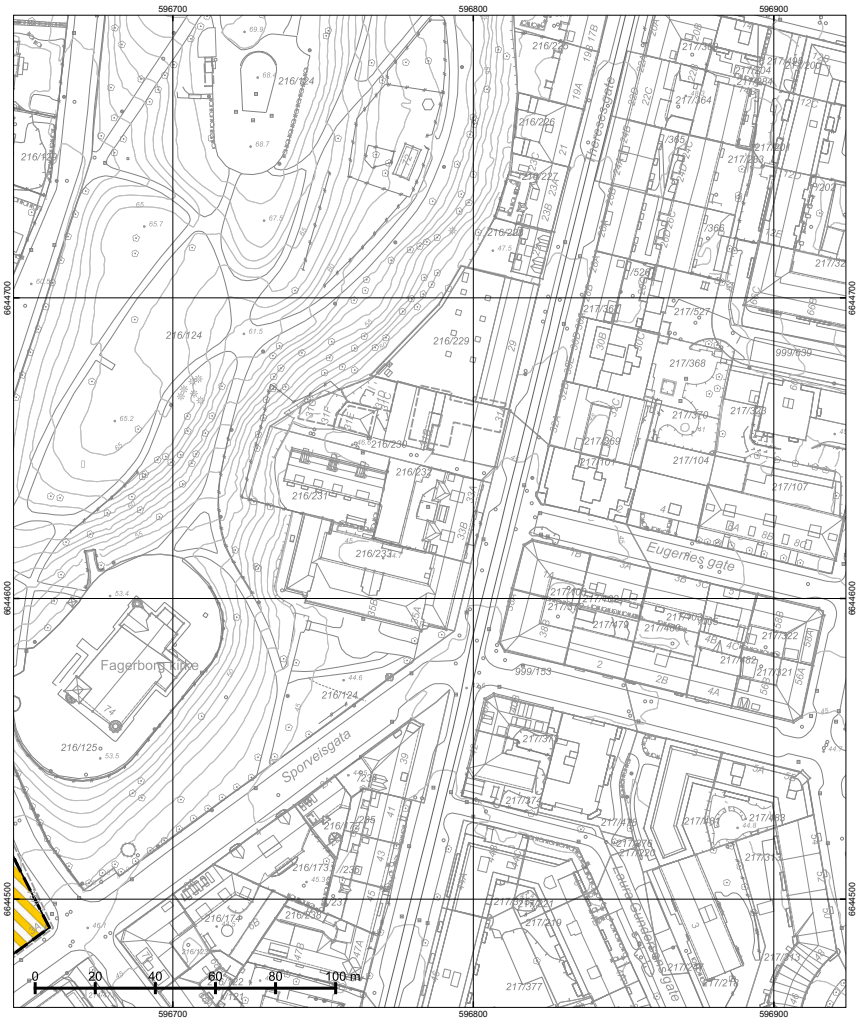
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

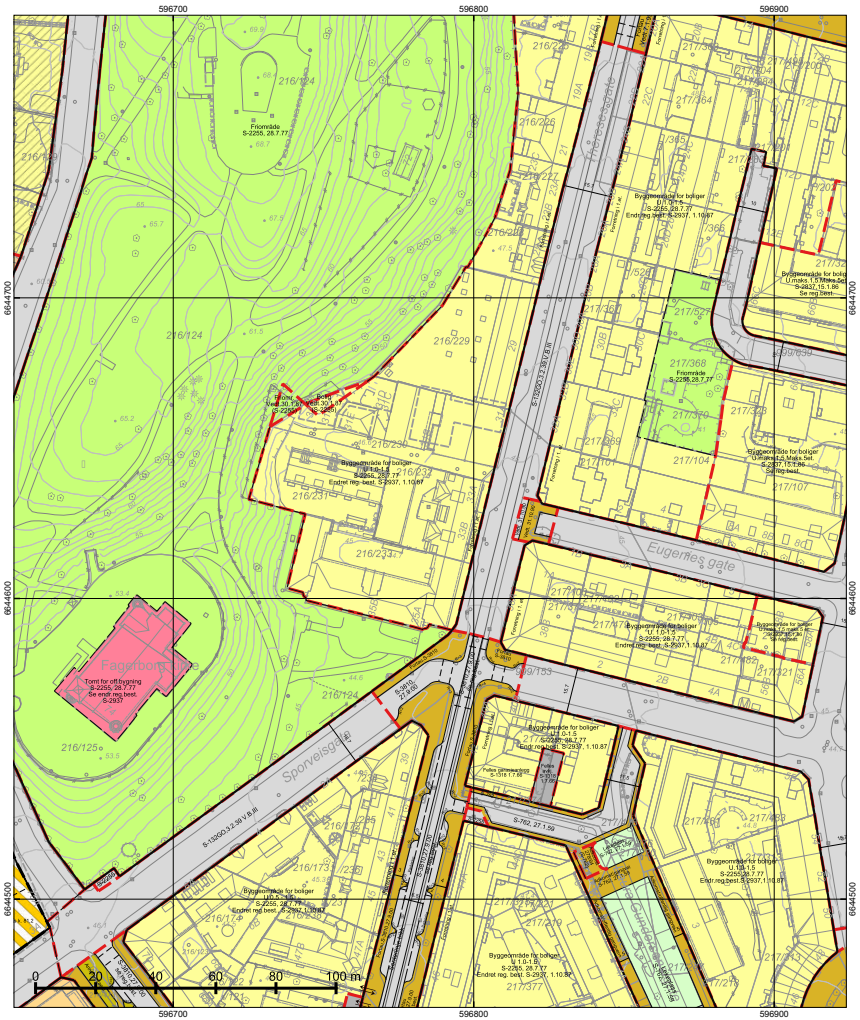
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330014/ 86517071
Deres ref.: 202462
Adresse: THERESES GATE 33A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/232

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330014/ 86517071
Deres ref.: 202462
Adresse: THERESES GATE 33A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/232

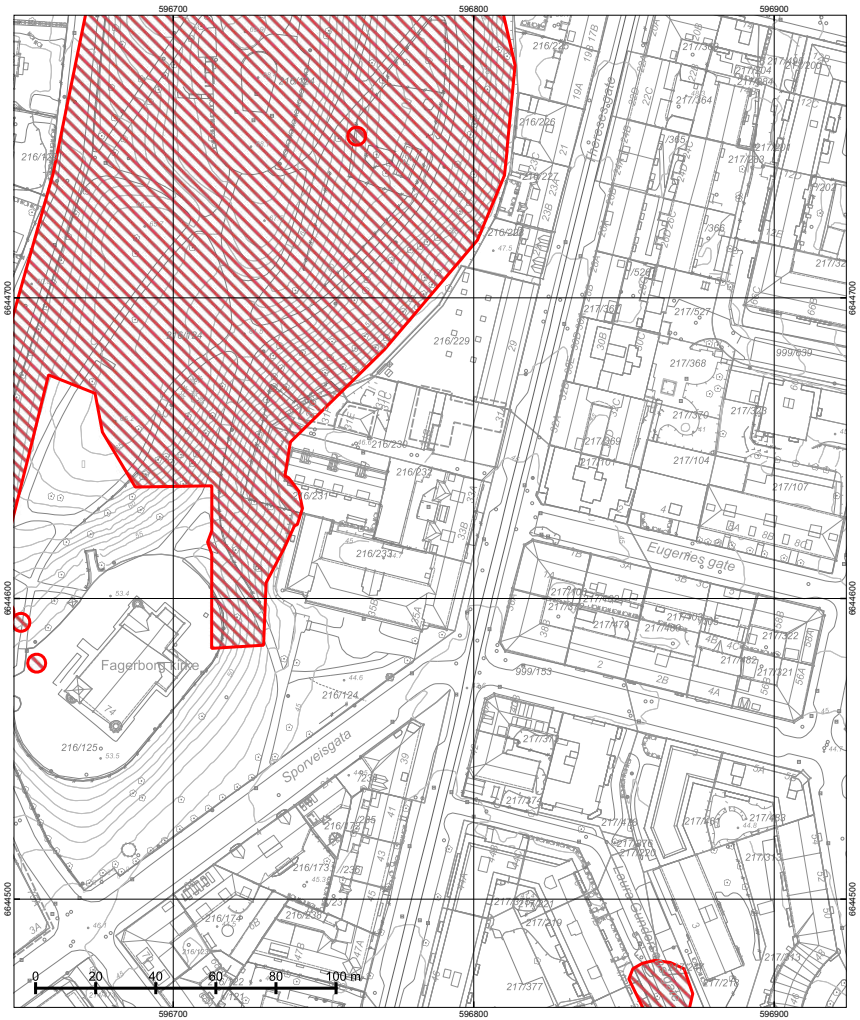
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330014/ 86517071
Deres ref.: 202462
Adresse: THERESES GATE 33A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/232

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



Oslo

Dato: 15.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330014/86517071
Deres ref.: 202462

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Thereses gate 33B

Nabolaget Stensparken - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	**2 min** 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	**15 min** 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	**14 min** 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**6 min** 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	**9 min** 0.8 km
Heltberg Bislett	**5 min** 0.5 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	**6 min** 0.5 km

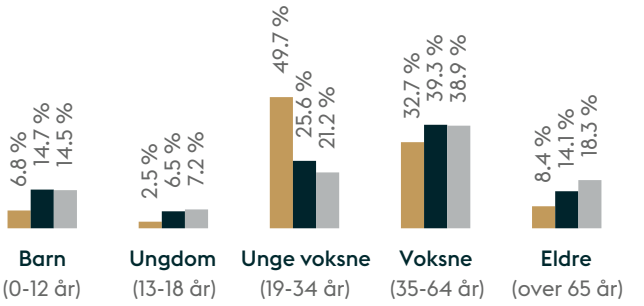
Offentlig transport

Bislett i Thereses gate Linje 19N	**3 min** 0.2 km
Bislett Linje 17, 18	**3 min** 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**17 min** 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**20 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 3.5 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	**5 min** 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	**6 min** 0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (... 32 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

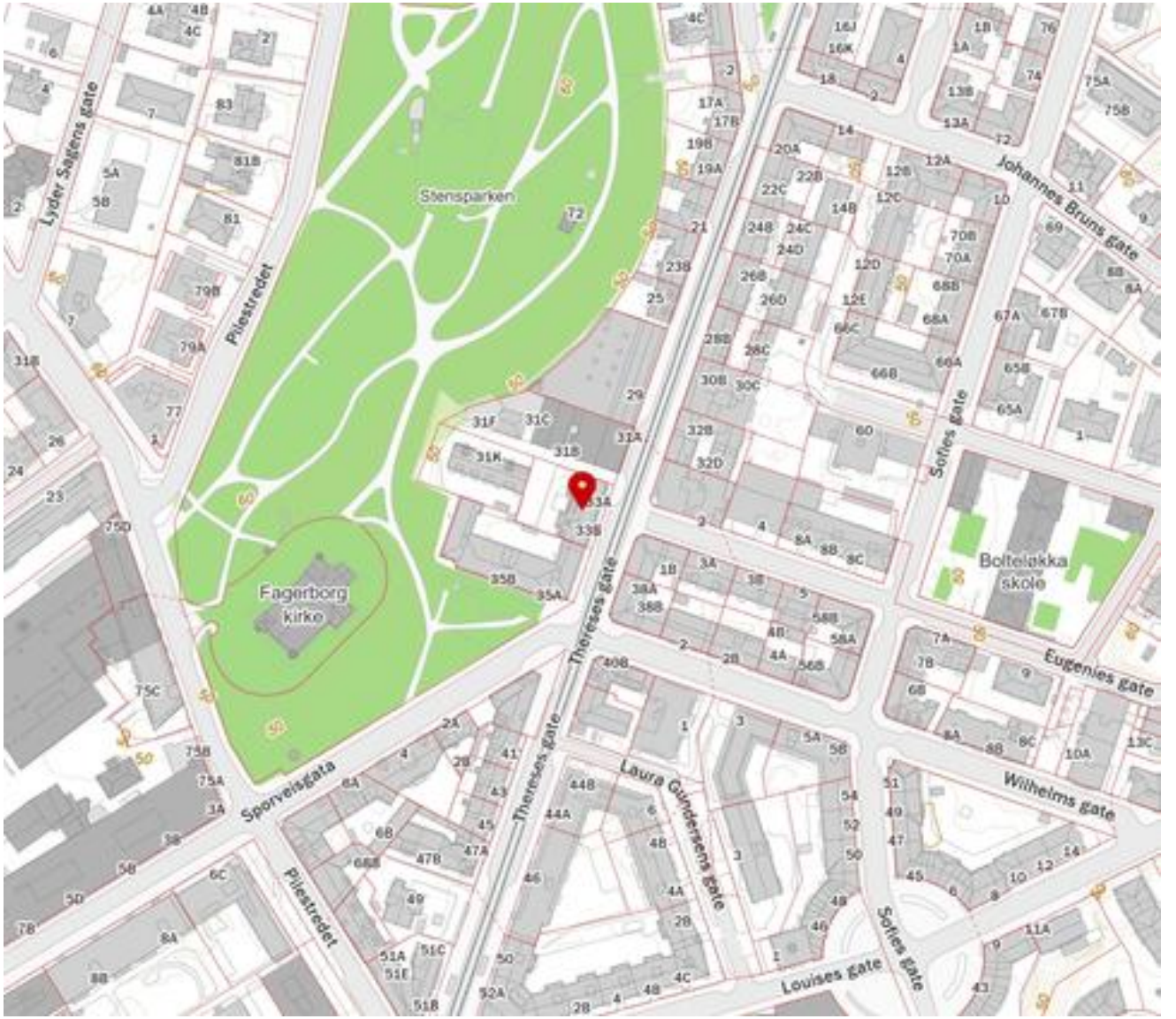
Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal	2 min
Stensparken - balløkke	4 min
The Work Out	0 min
SATS Fagerborg	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0454/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thereses gate 33B 0354 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 232, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no