NORDVIK

Thereses gate 33A

2 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Thereses gate 33A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
53	Om boligen
64	Nabolagsprofil
65	Tilstandsrapport
83	Egenerklæringsskjema
89	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.08.2026

Nøkkelinformasjon



Elegant og moderne 3-roms med to balkonger! I Bad fra 2020 I Peis I V.vann, fyring & internett inkl. I Parkeringsleie*

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**146 510,-**
Totalpris	**5 963 985,-**
Fellesgjeld	**67 475,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 567,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Eierseksjon**

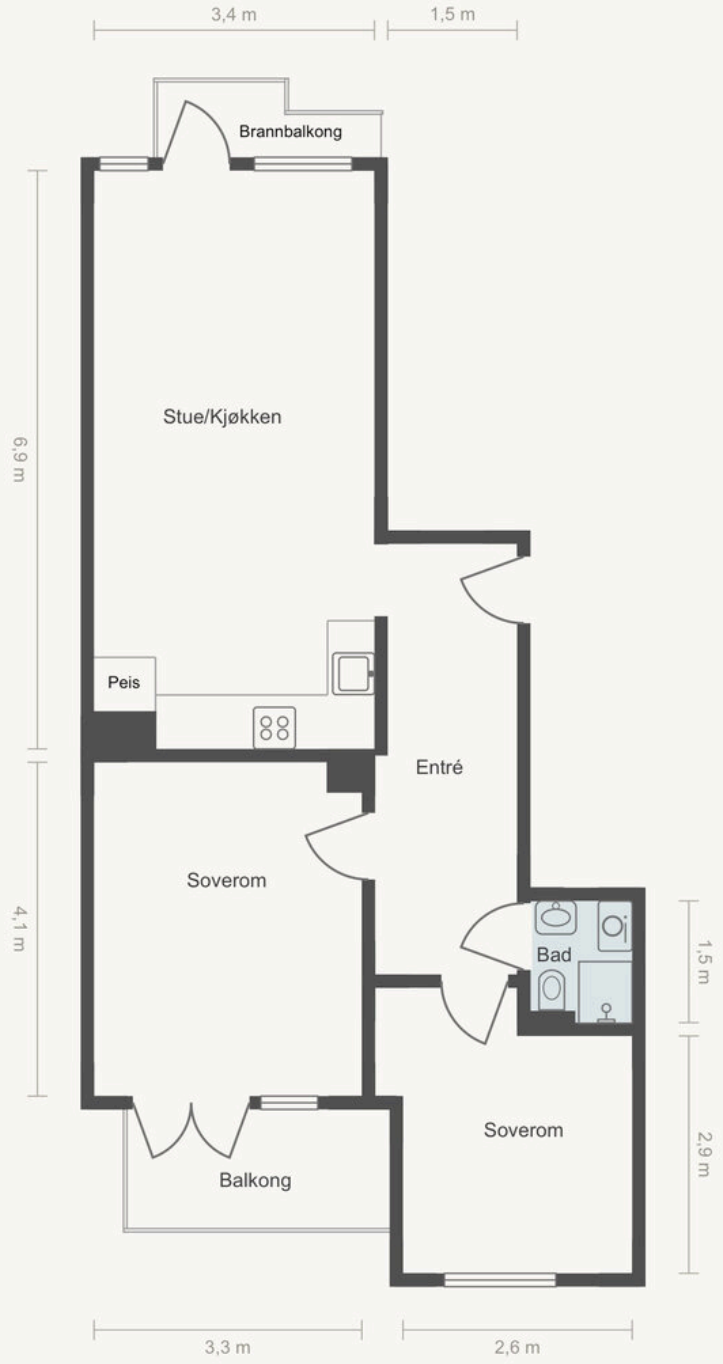
Kort fortalt

Velkommen til flotte Thereses gate 33A! En lys og tiltalende 3-roms med attraktiv beliggenhet på Bislett. Leiligheten ligger høyt og luftig til i 4. etasje og fremstår med delikate fargevalg og gjennomgående god standard. Boligen har en praktisk planløsning med entré, stue med åpen kjøkkenløsning og peis, soverom, bad fra 2020 og to flotte balkonger som gir både morgensol og ettermiddag/kveldssol. Her bor du sentralt med kort vei til kollektivtransport, butikker, kaféer og øvrige servicetilbud.

Høydepunkter:
-To balkonger på totalt 7 kvm med gode solforhold
-Bad fra 2020
-Kjøkken fra 2015
-Peis
-Kjellerbod
-Rett ved idylliske Stensparken
-Begge soverommene vender mot bakården
-Fyring, varmtvann og internett inkludert
Parkeringsleie etter venteliste
-Kort vei til "alt"

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm



Plan




Grunnboka
















Walk-in Closet




MUSEE D'ANTIBES
PICASSO
1948


Matisse


NOW I'M HAVING
HAVE A GOOD














MORD I SOLEN




























SPREKENHUS
HAND WASH










Godt Brød
ØKOLOGISK BAKEVERKSTED
apotek

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0262/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 33A, 0354 OSLO
Gnr 216, bnr 232, snr 16 i Oslo kommune

Selgere
Petter Christian Knoph
Maja Hvattum Fjerdingstad

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)
67 475,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 817 475,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
145 420,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 510,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 510,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 963 985,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 976 985,- (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
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
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.

Solforhold
Selger opplyser følgende solforhold på sommerstid:
-Sol fra ca. kl 7 til ca. kl 13 på balkong ved stue.
-Sol fra ca. kl 15 til ca. kl 20 på balkong ved hovedsoverom

Innhold
Leiligheten ligger høyt og luftig til i 4. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, to soverom og bad. Leiligheten har i tillegg to flotte balkonger: én på ca. 5 m² vendt mot sørvest, og én på ca. 2 m² vendt mot nordøst. Dette gir gode lys- og solforhold gjennom dagen, samt fine muligheter for å nyte uteplassen til ulike tider.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4 kvm.

Standard
Entré
Entréen fremstår lys og innbydende med lune fargetoner og et pent laminatgulv. Rommet gir et godt førsteinntrykk og har en praktisk utforming med adkomst videre til

boligens øvrige rom. Det er plass til oppbevaringsmøbler, benk og oppheng for yttertøy og sko. Samlet sett er dette en funksjonell og trivelig entré med gode bruksmuligheter.

Stue
Stuen fremstår lys, lun og innbydende med en god og sosial planløsning. De lune fargetonene på veggene skaper en behagelig atmosfære og står fint til det lyse gulvet. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys og gir rommet en luftig følelse. Den hyggelige og stilige peisen tilfører ekstra varme og stemning til rommet. Stuen har god plass til sofagruppe med tilhørende salongbord og TV-møblement. Det er også plass til spisebord, noe som gjør rommet godt egnet for både hverdagsbruk og sosiale anledninger. Fra stuen er det direkte utgang til balkong på ca. 2 kvm, som blir en hyggelig forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen har plass til et hyggelig kafésett og beplantning, og byr på en fin utsikt mot Thereses gate. Selger opplyser at balkongen har sol fra ca. kl. 07-13 på sommerstid.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen, med plass til spisebord like ved. Innredningen har glatte, hvite fronter som gir et lyst og tidløst uttrykk. Benkeplaten i laminat står fint til de lyse frontene og gir gode arbeidsflater. Over benken er det fliser som både er praktiske og bidrar til et pent helhetsinntrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Det er godt med oppbevaringsplass i både over- og underskap. Den åpne løsningen gjør kjøkkenet til en naturlig del av oppholdsrommet og skaper en hyggelig ramme for matlaging og sosiale sammenkomster.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet fremstår romslig og innbydende, med delikate fargetoner og en lun atmosfære. Rommet har god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Det er også montert et flott garderobeskap med skyvedører, som gir rikelig med oppbevaringsplass. I tillegg er det plass til kommode, pult eller annet ønsket møblement. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til en herlig balkong på ca. 5 kvm, som vender mot bakgården. Balkongen har god størrelse og gir plass til utemøbler, grill og beplantning - en hyggelig forlengelse av soverommet på varme dager. Selger opplyser at balkongen har sol fra ca. kl. 15-20 på sommerstid.

Soverom nr. 2
Det andre soverommet fremstår som praktisk og fleksibelt, med en romslig garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har plass til seng, nattbord og eventuelt en pult, og kan enkelt tilpasses ulike behov. Det egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og kan også benyttes som et kombinert oppholds- og oppbevaringsrom.

Bad
Badet er fra 2020 og fremstår moderne og stilrent. Rommet er innredet med servantskap med glatte fronter, servant, toalett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet, som gir god komfort i hverdagen.

Parkering
Sameiet disponerer parkeringsplasser i bakgården som leies ut etter venteliste.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering av bad i desember 2020 av Lysaker Bygg AS (Tidligere eier) Byttet servant, speil og underskap i juni 2024 av VVS Solutions AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert tettesjikt med membran, sameiet hadde slukbytte i 2006, dette tilfredstilte dagens standard. Ukjent firma.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong ble bygget på baksiden av leiligheten i 2012. Fasaden ble malt i 2021. Arbeid utført av Balkongteam.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ble gjort kontroll av Elvia i 2021. Tidligere eier.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke

er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 5. etasje (etasjen over) fikk balkonger på baksiden. Vet ikke firma.

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?
Salgsoppgaven, ble foretatt i 2022.

Bygningssakkyndig
Norske Boligrapporter

Byggemåte
Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer:
Fugemasse utvendig har en utetthet på det ene soverommet.

Dører:
Dørvrideren til balkongdøren mot brannbalkongen er hard. Treverket har synlige sprekker.

Balkong/terrasse ol.:
Det er registrert bobler i gulvmalingen på brannbalkongen.

Bad - Overflater:
Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Det er registrert skade på dørbladet, som følge av fuktbelastninger.

Bad - Sanitærutstyr:
Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.

Bad - Avtrekk:
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Vannledninger:
Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Fordelerstokken er plassert over himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.

Ventilasjon:
Det er begrenset tilførsel av frisk luft i ett soverom.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vinduer:
Det er registrert sprekk i glasset på det ene soverommet.

Balkong/terrasse ol.:
Det er påvist råteskader i konstruksjonen. Dette gjelder terrassebord på den ene balkongen.

Ventilasjon:
Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, og det er ikke etablert avtrekk til det fri fra dagens plassering.

Helse, miljø og sikkerhet
Balkonger/terrasser og lignende:
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Elektrisk anlegg:
På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter
NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklamper
-Hyller

Vaskemaskin kan følge med hvis det er ønskelig.

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers

regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen varmes opp via peis, radiatorer og varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 432 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 567,- pr. mnd.
Inkluderer: Månedlige kostnader:
Brannvarslingssystem: kr 93,00
Renter og avdrag lån 79613: kr 545,00
Festeavgift: kr 763,00
Fellesutgifter leiligheter: kr 3 798,00
Internett fra GlobalConnect: kr 368,00

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.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 379 754,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 519 014,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd er inkludert i felleskostnadene. GlobalConnect er leverandør av internett til sameie.

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.

STYRETS ARBEID I 2025
2025 har i hovedsak vært et år preget av normal drift i sameiet, uten gjennomføring av større prosjekter eller vesentlige vedlikeholdstiltak. Styret har fulgt opp løpende drift og nødvendige oppgaver på en tilfredsstillende måte. Styret har også arbeidet med å bygge opp et vedlikeholdsfond, noe som gjør sameiet bedre rustet til å møte fremtidige og uforutsette utgifter. Sameiet har i løpet av året blitt påvirket av byggearbeider i naboeiendommen Thereses gate 31, særlig knyttet til arbeidene i bakgården. Dette har medført noe støy og ulemper i perioder, men situasjonen har totalt sett fungert godt. Arbeidene forventes ferdigstilt i løpet av 2026.

Svar fra styret på e-post datert 11.08.2026:
-Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget? Ikke noe planlagt, men vi utreder nye vinduer og regner med skifte av tak i løpet av de neste 5 årene - evt før hvis behov.

-Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med. Kun knyttet til de to forholdene over

-Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det? Se punktene over, og felleskostnader prisjusteres løpende hvert år.

-Hva er inkludert i deres felleskostnader? Se meglerbrevet- merk at felleskostnadene inkluderere oppvarming og varmtvann - uten avregning.

-Har det vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere? Skjeggkre - hatt to behandlinger de siste 7

årene. Mus/rotter observert i kjeller og bakgård - feller er satt ut.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 67 475,-pr. 31.12.2025

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 7,300 % p.a., effektiv rente 7,640 % p.a.
Kvartalsvis avdrag, løpetid 25 år.
Saldo pr. 06.08.2026 er kr 1 777 522,-.
Lånet innfris i 2046

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 34 109,00
Andel gjeld: kr 156 710,00 *inneholder kapitalisert festeavgift
Andel gjeld pr. dd kr 67 475,00
Festeavgift pr 31.12.25 kr 88 214,00

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 34 109,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 1 344 806,-.
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 371 341,-.

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 (Festetomt)
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.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 28.11.2007
Festetid: 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.

Regulering av festeavgift: Bortfester: Da Capo Eiendom ANS - organisasjonsnummer 968167251.
Årlig festeavgift for 2025 var på ca. 187 441,-

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.

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.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett i Oslo. Dette er et område som kombinerer et rolig og trygt bomiljø med nærhet til byens mange tilbud. Bislett og Thereses Gate som byr på blant annet Åpent bakeri, Godt brød, apotek, Coop Extra, Bunnpris, Kiwi, St. Lars og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Gangavstand også til Majorstuen med eksklusive Hegdehaugsveien/Bogstadveien med sitt store utvalg av fashionable butikker, hyggelige restauranter og barer. I tillegg er det kort avstand til både St. Hanshaugen og Majorstuen, som tilbyr et bredt spekter av restauranter, kulturtilbud, butikker og sosiale møteplasser.

For deg som liker å oppholde deg utendørs, byr området på rikelig med grønne omgivelser. Stensparken ligger rett utenfor og er en grønn oase midt i byen perfekt for både piknik, soling, lek og rekreasjon. Her finner du gressplener, lekeplasser og uteservering på sommeren. Like i nærheten ligger også St. Hanshaugen park en stor og variert bypark med kupert terreng, turstier, dam, utsiktspunkt og hyggelig kafé. Parken er en favoritt blant både barnefamilier, joggere og dem som ønsker et rolig avbrekk fra bylivet. Slottsparken når du på 15 minutter til fots, og den innbyr til rolige spaserturer blant majestetiske trær og historiske omgivelser. Parken omkranser Slottet og strekker seg helt ned til sentrum, og gir en unik kombinasjon av natur og kultur midt i byen

Kollektivtilbudet er svært godt. Trikk og buss stopper like utenfor boligen og gir en effektiv og rask reisevei til sentrum, Majorstuen, Nydalen og andre deler av byen. Dette gjør området attraktivt for både studenter, pendlere og alle som ønsker å bo sentralt uten å være midt i den mest hektiske delen av byen. For studenter ligger OsloMET en kort spasertur fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Alt i alt får du en gjennomført praktisk og trivelig beliggenhet med grønne omgivelser, gode kollektivforbindelser og et bredt utvalg av tilbud innen kort gangavstand. Dette er et sted som passer for alle som ønsker å bo sentralt i Oslo!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument 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.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 16 balkonger datert 27.03.2013.

Det kan er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet inn i stuen og det gamle kjøkkenrommet brukes i dag som soverom.

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

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

- Pågående byggesaker -
Thereses gate 33 A - bruksendring fra butikk til frisør og etablering av nytt toalett
Saksnummer 2025/22683 - Byggesak
Mottatt sak 04.12.2025
Status Tillatelse til tiltak gitt

Thereses gate 35 - utvidelse av brannalarmanlegg
Saksnummer 2026/05078 - Byggesak
Mottatt sak 05.05.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

Thereses gate 31 A-G - påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur
Saksnummer 2025/20450 - Byggesak
Mottatt sak 25.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201914303
Status Igangsettingstillatelse gitt

Antall boliger: 27
Ferdigstilt: September 2026

Thereses gate 38 A - endringer i bæring og brannskille, nye våtrom og fasadeendring
Saksnummer 2026/07219 - Byggesak
Mottatt sak 22.06.2026
Status Under behandling

Wilhelms gate 4 - melding om murpuss som faller fra fasade
Saksnummer 2025/05081 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 09.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202555738
Status Under behandling

Eugenies gate 8 A-C - oppføring av 19 balkonger
Saksnummer 2026/04658 - Byggesak
Mottatt sak 24.04.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

Thereses gate 32 B - etablering av uteservering og markiser
Saksnummer 2026/06212 - Byggesak
Mottatt sak 01.06.2026
Status Under behandling

Pilestredet 72 - etablering av uteservering og salgsbod
Saksnummer 2025/07839 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202552484
Status Endringstillatelse gitt

- Pågående plansaker -
Detaljregulering , Eugenies gate 12
Saksnummer 2025/06815 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202009589
Status Under behandling
Hensikten med planen er å legge til rette for en utvidelse av Bolteløkka skoles skolegård og skape en møteplass tilrettelagt for naturbasert lek, aktivitet og rekreasjon for folk i alle aldre, og sikre gode forbindelser fra skolegård og gatene for øvrig. Tiltak i planområdet skal etableres slik at landskapet, vegetasjon og naturpreg i størst mulig grad ivaretas i både anleggs- og driftsfase.

Detaljregulering , Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2
Saksnummer 2025/06772 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202207037
Status Under behandling
Sykkelinfrastruktur på strekningen skal oppgraderes. Dette vil medføre fjerning av ca. 100 parkeringsplasser. Oppgraderingen vil også innebære bedring for gående, samt bedre håndtering av overvann.

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

301/216/232/16:
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

11.10.2012 - Dokumentnr: 845473 - Resek/deling av seksjon

Oppdeling av:
Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 11144/14329
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 590/14329

11.10.2012 - Dokumentnr: 845473 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 590/15715

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som

benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.
Privatvisning er gratis kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 143 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. august 2026

Ansvarlig megler
Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Megler 2
David Gjone, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94984649

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

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

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

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

Thereses gate 33A

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	2 min 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	5 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km

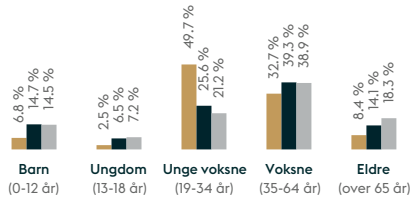
Offentlig transport

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 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (... 31 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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 2026

UTKAST — Ikke for publisering eller deling

Tilstandsrapport

Thereses gate 33A
0354 Oslo

Referanse: 2026-1296
Matrikkel: gnr. 216, bnr. 232, snr. 16
Befaringsdato: 10.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

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

TG 2 **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 **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.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 3 Store eller alvorlige avvik 3 forhold

Vinduer

Det er registrert sprekk i glasset på det ene soverommet.

Balkong/terrasse ol.

Det er påvist råteskader i konstruksjonen. Dette gjelder terrassebord på den ene balkongen.

Ventilasjon

Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, og det er ikke etablert avtrekk til det fri fra dagens plassering.

TG 2 Vesentlige avvik 8 forhold

Vinduer

Fugemasse utvendig har en utetthet på det ene soverommet.

Dører

Dørvrideren til balkongdøren mot brannbalkongen er hard. Treverket har synlige sprekker.

Balkong/terrasse ol.

Det er registrert bobler i gulvmalingen på brannbalkongen.

Overflater · Bad - 4. etasje

Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Det er registrert skade på dørbladet, som følge av fuktbelastninger.

Sanitærutstyr · Bad - 4. etasje

Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.

Avtrekk · Bad - 4. etasje

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Vannledninger

Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Fordelerstokken er plassert over himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.

Ventilasjon

Det er begrenset tilførsel av frisk luft i ett soverom.

IU Ikke undersøkt 1 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 4. etasje

HMS Helse, miljø og sikkerhet 2 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Balkonger/terrasser og lignende

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Vurderinger

Vinduer TG 3

Vinduer med isolerglass, produsert i 1992 og ett vindu fra 2012.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er registrert sprekk i glasset på det ene soverommet.

   Konsekvens: Skaden oppstår vanligvis ved slag, trykk eller temperaturforskjeller. Sprukket glass har redusert styrke og kan lettere knuse ved videre belastning, og isolasjonsevnen kan være noe svekket. Forholdet påvirker vinduets funksjon og sikkerhet, og utskiftning av glasset må påregnes.

   > KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING
   >
   > Under 20 000 kr
   >
   > Etablering av nytt glass er lagt til grunn for vurdering av estimatet.
   >
   > Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Fugemasse utvendig har en utetthet på det ene soverommet.

   Konsekvens: Vann kan potensielt trenge inn i veggkonstruksjonen under vinduet. Det bør derfor etableres en ny fug utvendig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 2

Balkongdørene er produsert i henholdsvis 2012 og 1992.

REGISTRERTE AVVIK

1. Dørvrideren til balkongdøren mot brannbalkongen er hard.

   Konsekvens: Døren er vanskeligere å lukke, og har behov for en justering.

2. Treverket har synlige sprekker.

   Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 3

En sørvestvendt balkong i tre- og metallkonstruksjon, målt til ca. 5 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,00 meter.

En nordøstvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 2 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,88 meter.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er påvist råteskader i konstruksjonen. Dette gjelder terrassebord på den ene balkongen.
   Konsekvens: Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres kan skaden utvikle seg og føre til videre nedbrytning av konstruksjonen. Utskifting av skadet treverk må påregnes.

   > KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING
   >
   > Under 20 000 kr
   >
   > Det må påregnes lokale utbedringer av råteskader treverk. Råte bryter ned treverket, og må derfor utbedres innen nær fremtid.
   >
   > Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er registrert bobler i gulvmalingen på brannbalkongen.
   Konsekvens: Boblene gjør det enklere å punktere malingen, noe som har skjedd på ett punkt. Punktering i malingen kan øke slitasjen i betongdekke, dersom vann trenger igjennom. Tiltak bør vurderes.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
   Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 4. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Det er registrert skade på dørbladet, som følge av fuktbelastninger.
   Konsekvens: Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 40 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.
   Konsekvens: Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

   Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulvoverflater i kjøkken TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

REGISTRERTE AVVIK

1. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
   Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.
2. Fordelerstokken er plassert over himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring.
   Konsekvens: Eventuelt lekkasjevann kan da bli liggende skjult og skade nærliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.
3. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.
   Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 3

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, og det er ikke etablert avtrekk til det fri fra dagens plassering.
   Konsekvens: Uten avtrekk blir matos og fukt ikke like effektivt ført ut av boligen. Dette kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet og gi økt belastning på overflater og innredning.

   > KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING
   >
   > 20 000 – 100 000 kr
   >
   > Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i ett soverom.
   Konsekvens: Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklima når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme TG 1

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Ukjent

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Ukjent

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei

Samsvarserklæringer for utført arbeid

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Bygningen er en boligblokk med fasader kledd i pusset utførelse. Taket er i trekonstruksjon og avsluttet med en gesims. Bygget er utstyrt med utkragende balkonger. På gateplan er fasaden utført med store vindusflater tilpasset næringsvirksomhet.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Peisovn er montert.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.Varmekabler i bad.
Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,62

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader. meter ved stikkprøve i stuen. Avvik kan forekomme.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2015.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Arealer

TOTALT AREAL

61 m²	58 m²	3 m²	–	7 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1939)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	3 m²	-	**3 m²**	-
4. etasje	58 m²	-	-	**58 m²**	7 m²
Sum Leilighetsbygg	**58 m²**	**3 m²**	**-**	**61 m²**	**7 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
4. etasje	BRA-i: Stue/kjøkken, To soverom, Entré, Bad

Kommentar til arealberegning

Det kan forekomme noe avvik i arealmålingene som følge av rommenes komplekse utforming, vinkler, målemetode og avrundingsregler. Målingene er utført med høy grad av aktsomhet, men noe variasjoner kan ikke utelukkes. Dersom presis arealnøyaktighet er særlig viktig, anbefales verifisering ved laserskanning før kjøp.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

> **2024 · Nytt servant, speil og underskap**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Thereses gate 33A, 0354 Oslo**
Matrikkel: **gnr. 216, bnr. 232, snr. 16**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Dacapo Eiendom Ans er hjemmelshaver, Petter Christian Knoph og Maja Hvattum Fjerdingstad innehar festeretten**

Kunde: **Petter Christian Knoph og Maja Hvattum Fjerdingstad**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **10.08.2026**

Rapportdato: **10.08.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: 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.

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.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Maja Hvattum Fjerdingstad	9578-5999-4-3972524	2026-08-09 22:24:54
Petter Christian Knoph	9578-5999-4-3073953	2026-08-09 22:20:05

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
9. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0262/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 33A, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Maja Hvattum Fjerdingstad, Petter Christian Knoph

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. januar 2023

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 Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering av bad i desember 2020 av Lysaker Bygg AS (Tidligere eier)
Byttet servant, speil og underskap i juni 2024 av VVS Solutions AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert tettesjikt med membran, sameiet hadde slukbytte i 2006, dette tilfredstilte dagens standard. Ukjent firma

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong ble bygget på baksiden av leiligheten i 2012. Fasaden ble malt i 2021. Arbeid utført av Balkongteam

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ble gjort kontroll av Elvia i 2021. Tidligere eier

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 5. etasje (etasjen over) fikk balkonger på baksiden. Vet ikke firma

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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? Salgsoppgaven, ble foretatt i 2022

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0262/26

FESTEKONTRAKT

mellom

Bislett Tomteselskap ANS (u.s.)

og

Sameiet Theresesgate 33 (u.s.)

Rett kopi bekreftes

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

TILLEGGSAVTALE TIL FESTEKONTRAKT THERESES GATE 33

MOTTATT
19 NOV. 2007

§ 1 Formål /bakgrunn

Denne avtale inngås mellom bortfester og fester av tomten til Thereses gate 33 – gnr 216 bnr 232 i Oslo kommune for å klargjøre partsforhold og spesifisere forpliktelsene etter avtale inngått 20.12.2005 mellom Bislett Tomteselskap ANS og Thereses gate 33 AS.

TINGLYST
DAGBOKNR: 11060
07 FEB. 2008
STATENS KARTVERK

§ 2 Avtaleparter

Etter seksjonering og de siste overdragelser er avtalens parter:

Bortfester: Da Capo Eiendom ANS – organisasjonsnummer 968167251

Fester: Sameiet Thereses gate 33.

For Sameiet Thereses gate 33 signerer alle seksjonseierne denne avtalen.

§ 3 Festeavgift

Feilskrift i den opprinnelige avtalens § 3.1 oppgir samlet årlig festeavgift til kr 515 200,- I tinglysningsskjemaet tinglyst 15.9.2006 er korrekt festeavgift oppgitt til kr 717 200,-.

Festeavgiften fordeles mellom seksjonseierne etter egen avtale slik at fordelingen for år 2007 blir som følger:

Kr 105.300,- på seksjon 1, tilsvarende arealet leid ut til Jane Doe AS i dag

Kr 294 700,- på seksjon 2 – tilsvarende arealet leid ut til Godt Brød i dag

Kr 202 000,- på seksjon 3 – tilsvarende arealet leid ut til Bislett Blomster i dag

Kr. 115.200,- på samleseksjon bolig – snr 4, som tilsvarer boligdelen i eksisterende bygg.

Fordelingen inntas i eierseksjonssameiets vedtekter.

Indeksregulering fordeles forholdsmessig mellom seksjonene slik at den innbyrdes fordelingsnøkkel opprettholdes.

Dato: 28.11.07 Sted: Oslo

Bortfesters underskrift:

KAI SJØVOLD

For Dacapo Eiendom ANS

Festers underskrift

JØRN TERJE KRISTIANSEN

For Nunkun Eiendom AS

For Dacapo Eiendom ANS

IDA SUSANNE SÆTRE

For Borettslaget Thereses gate 33

TINGLYST
DAGBOKNR: 11061O
07 FEB. 2008
STATENS KARTVERK

Beate Eide

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 OSLO

Att: Marte Natland Johansen

Oslo, 06.08.2026

Deres ref: 36-0262/26
Vår ref: 495-1-16
Eiendommens navn: Sameiet Thereses Gate 33
gnr 216 bnr 232snr 16 i OSLO kommune
Adresse: Thereses Gate 33 A, 0354 OSLO
Org. nr.: 994323059
Selger: Knoph, Petter

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 79120905

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Brannvarslingssystem	kr	93,00
Renter og avdrag lån 79613	kr	545,00
Festeavgift	kr	763,00
Fellesutgifter leiligheter	kr	3 798,00
Internett fra GlobalConnect	kr	368,00
Totalt	**kr**	**5 567,00 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.

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 7,300 % p.a., effektiv rente 7,640 % p.a.
Kvartalsvis avdrag, løpetid 25 år.
Saldo pr. 06.08.2026 er kr 1 777 522,-.
Lånet innfris i 2046.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	34 109,00
Andel gjeld:	kr	156 710,00 *inneholder kapitalisert festeavgift

Andel gjeld pr. dd	kr	67 475,00
Festeavgift pr 31.12.25	kr	88 214,00

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

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 6 725,- 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.

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

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_____

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Thereses Gate 33

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett. Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

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

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

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers 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.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

Innkalling til ordinært årsmøte

i Sameiet Thereses Gate 33

Ordinært årsmøte i **Sameiet Thereses Gate 33** avholdes:

Tid: 21. mai 2026 kl. 10.00 – 29. mai 2026 kl. 23.59
Sted: Digital avstemming i Microsoft Forms. Link følger med i e-posten med innkallingen

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2025
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
3. Fastsettelse av styrehonorar for 2025
4. Budsjett 2026
5. Valg

Oslo, 20.05.26

Styret i Sameiet Thereses Gate 33

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Nina Hvistendahl
Styremedlem:	Eirik Meyer Osberg
Styremedlem:	Michael Wei Wu
Styremedlem:	Kai Sjøvold

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Thereses Gate 33
Antall boligseksjoner:	24
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	994323059
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Erica Chinwendu Aguta
Revisor:	BDO AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	79120905

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør besørge egen innboforsikring.

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.

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.

3. EIERSKIFTER

4 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

2025 har i hovedsak vært et år preget av normal drift i sameiet, uten gjennomføring av større prosjekter eller vesentlige vedlikeholdstiltak. Styret har fulgt opp løpende drift og nødvendige oppgaver på en tilfredsstillende måte. Styret har også arbeidet med å bygge opp et vedlikeholdsfond, noe som gjør sameiet bedre rustet til å møte fremtidige og uforutsette utgifter.

Sameiet har i løpet av året blitt påvirket av byggearbeider i naboeiendommen Thereses gate 31, særlig knyttet til arbeidene i bakgården. Dette har medført noe støy og ulemper i perioder, men situasjonen har totalt sett fungert godt. Arbeidene forventes ferdigstilt i løpet av 2026.

Oslo, den 13.05.26
Styret i Sameiet Thereses Gate 33

ENQVIST

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 1 344 806, mot et budsjettert overskudd på kr 1 174 087.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 0 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 16 249.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Sameiet Thereses Gate 33

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	2 670 220	2 615 114	1 998 401
Andre inntekter	3	1 570 235	1 713 492	1 792 767
Sum driftsinntekter		**4 240 455**	**4 328 606**	**3 791 168**
Styrehonorar		65 000	65 000	65 000
Andre personalkostnader	4	9 165	9 165	9 165
Kommunale avgifter		359 280	370 500	333 017
Vedlikehold	5	121 342	200 000	173 076
Kollektiv avtale TV/bredbånd		102 326	105 000	99 442
Driftskostnader	6	1 770 968	1 830 080	1 743 314
Honorarer	7	97 600	82 500	76 643
Forsikring		204 807	187 274	178 362
Andre kostnader	8	6 505	17 000	7 352
Sum driftskostnader		**2 736 993**	**2 866 519**	**2 685 371**
Driftsresultat		**1 503 462**	**1 462 087**	**1 105 797**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	36 421	0	46 985
Finanskostnader	10	195 077	288 000	292 334
Netto finansresultat		**-158 656**	**-288 000**	**-245 349**
Årets resultat		**1 344 806**	**1 174 087**	**860 448**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		1 344 806	0	860 448
Sum overføringer		**1 344 806**	**0**	**860 448**

Balanse

Sameiet Thereses Gate 33

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	41 180
Andre fordringer	11	128 427	74 417
Bankinnskudd mv.	12	1 395 797	1 099 542
Sum omløpsmidler		**1 524 224**	**1 215 139**
Sum eiendeler		**1 524 224**	**1 215 139**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-1 138 917	-2 483 723
Sum egenkapital	**13**	**-1 138 917**	**-2 483 723**
Gjeld			
Depositum/Innskudd	14	103 044	103 044
Langsiktig gjeld	15	1 801 985	2 863 183
Sum langsiktig gjeld		**1 905 029**	**2 966 227**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		641 249	653 959
Leverandørgjeld		48 372	76 426
Påløpte kostnader		696	0
Annen kortsiktig gjeld	16	67 795	2 250
Sum kortsiktig gjeld		**758 112**	**732 635**
Sum gjeld		**2 663 141**	**3 698 862**
Sum egenkapital og gjeld		**1 524 224**	**1 215 139**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Sameiet Thereses Gate 33

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

Noter til årsregnskapet

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet er organisert i henhold til eierseksjonsloven. Virksomheten består i å forvalte, drifte og vedlikeholde felles eiendom og fellesarealer tilknyttet sameiet, herunder tekniske installasjoner, bygningsmasse og utomhusarealer.
Sameiet driver ikke næringsvirksomhet. Virksomheten drives i Oslo kommune, og eiendommen er lokalisert på adresse Thereses Gate 33.

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk. for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

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

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Felleskostnader Næring	456 576	456 564	434 814
Felleskostnader Leiligheter	963 644	908 550	938 587
Leie av fellesareal	1 250 000	1 250 000	625 000
Sum	**2 670 220**	**2 615 114**	**1 998 401**

Det boligandelen har betalt for mye i felleskostnader for 2024 er ført som inntekt for bolig i 2025, og blir med på avregning for 2025, som skal gjennomføres i 2026.

Note 3 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Telia Safe	19 872	19 872	19 872
Parkering	0	0	63 600
Vaskeri	26 880	26 880	26 880
Refusjon strøm	1 700	3 000	1 960
Festeavgift	1 166 460	1 196 580	1 139 610
Avdrag og renter lån 79613 HB	254 561	367 224	364 446
Internett	100 762	99 936	97 344
Inntektsføring av gjeld til boligene	0	0	79 055
Sum	**1 570 235**	**1 713 492**	**1 792 767**

Note 4 Andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165	9 165
Sum	**9 165**	**9 165**	**9 165**

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

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	18 517	0	4 503
Leasing vaskeri	28 434	0	25 690
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	102 732	0	95 558
Vedlikehold VVS	45 242	0	12 665
Egenandel forsikring	12 000	0	10 000
Forsikringsoppgjør	-97 912	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	12 330	0	24 660
Diverse vedlikehold	0	200 000	0
Sum	**121 342**	**200 000**	**173 076**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Festeavgift bolig	187 441	192 196	183 044
Festeavgift - næring	978 963	1 004 384	956 556
El.strøm Fellesanlegg	120 095	125 000	134 037
Renhold	35 151	35 000	32 976
Annen renovasjon	0	3 000	4 611
Skadedyrkontroll	8 743	9 000	8 699
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	0	5 255
Renovasjon næringslokaler	388 135	420 000	383 468
Serviceavtale brannvern	12 330	0	0
Vaktmestertjenester	40 110	36 500	34 668
Vaktmestertjenester 2	0	5 000	0
Sum	**1 770 968**	**1 830 080**	**1 743 314**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	25 850	11 000	10 686
Forretningsførsel	65 900	65 900	63 700
Ekstraarbeid forretningsførsel	3 250	3 000	650
Andel systemkostnader	2 600	2 600	0
Beboerportal	0	0	1 607
Sum	**97 600**	**82 500**	**76 643**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	2 200	2 500	2 130
Bankomkostninger	4 306	4 000	4 353
EHF-fakturagebyr	0	500	425
Diverse kostnader	0	10 000	444
Øreavrunding	-2	0	0
Sum	**6 505**	**17 000**	**7 352**

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	0	0	56
Bankrenter	16 894	0	29 520
Kundeutbytte Gjensidige	19 527	0	17 409
Sum	**36 421**	**0**	**46 985**

Note 10 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter Handelsbanken 79613	195 077	288 000	292 334
Sum	**195 077**	**288 000**	**292 334**

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd leverandør 2024	**0**	**1 778**
Avregning mellom næring og bolig for 2023	**73 399**	**73 399**
Avregning mellom næring og bolig for 2024	**55 028**	**0**
Sum	**128 427**	**74 417**

Avregning for 2023 og 2024 blir viderefakturert næring i 2026.

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto 9666.01.45777	851 163	1 070 853
Plassering BB (+31) 9666.01.68475	544 635	28 689
Sum	**1 395 797**	**1 099 542**

Note 13 Egenkapital (Udekket tap)

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Udekket tap 01.01	-2 483 723	-3 344 171
Tilført årets resultat	1 344 806	860 448
Egenkapital 31.12.	**-1 138 917**	**-2 483 723**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen.
Årsaken er at den enkelte sameier, 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 verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier
uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennomfelles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Note 14 Depositum/innskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Avsetning til fremtidig vedlikehold for boligdelen	103 044	182 099
Installasjon av nytt nøkkelsystem i 2024	-	- 79 055
Sum	**103 044**	**103 044**

Thereses gate 33 borettslaget ble avviklet og reseksjonert. Egenkapitalen var på kr 182 099 og ble overført til sameiet, og avsatt til vedlikehold for boligdelen.

Note 15 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**9053.70.79613**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår (refinansiering av tidligere lån i HB)	2022
Rentesats (nom.) pr 31.12.	7,05 %
Beregnet innfridd	28.02.2046
Opprinnelig lånebeløp:	4 065 000
Lånesaldo 01.01. :	2 863 183
Ordinært avdrag	-61 198
Ekstraordinær innbetaling	-1 000 000
Lånesaldo 31.12.	**1 801 985**
Forfaller om mer enn 5 år fra balansedato:	1 557 595

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Depositum for nøkkel til vaskerom	2 250	2 250
Tilbakebetaling av avdrag og renter til eierne	65 545	0
Sum	**67 795**	**2 250**

Seksjonseierne innbetalte kr 65 545 mer enn hva som ble betalt ned på lånet i 2025. Dette blir tilbakebetalt i 2026.

Note 17 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**561 559**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	1 344 806
Ordinært avdrag på langsiktig gjeld	-61 198
Ekstraordinær innbetaling på langsiktig gjeld	-1 000 000
C. Disponible midler 31.12	**845 167**
Årets endring i disponible midler	283 608
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 524 224
Inntektsføring av gjeld til bolig for nytt nøkkelsystem	79 055
- Kortsiktig gjeld	-758 112
= Disponible midler 31.12	**845 167**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året.
Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET THERESES GATE 33

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET THERESES GATE 33.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 2025.
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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T6NOX-0QNCP-IW1GP-EQSQS-EQHGH-LIXHW

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-15 11:51:36 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T6NOX-0QNCP-IW1GP-EQSQS-EQHGH-LIXHW

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.

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 65 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 65 000. Styret fordeler honoraret internt.

Sak 4 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 371 341.

Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader. Merk at sameiets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen.

Budsjett Sameiet Thereses Gate 33 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader Næring	474 839	456 576
3601	Felleskostnader Leiligheter	944 961	963 644
3629	Leie av fellesareal	600 000	1 250 000
Felleskostnader		**2 019 800**	**2 670 220**
3632	Telia Safe	19 872	19 872
3635	Parkering	30 000	0
3640	Vaskeri	26 880	26 880
3662	Refusjon strøm	3 000	1 700
3680	Festeavgift	1 224 724	1 166 460
3691	Avdrag og renter lån 79613 HB	272 268	254 561
3763	Internett	99 936	100 762
3901	Inntektsføring av gjeld til boligene	120 138	0
Andre inntekter		**1 796 818**	**1 570 235**
Sum driftsinntekter		**3 816 618**	**4 240 455**
5330	Styrehonorar	65 000	65 000
Styrehonorar		**65 000**	**65 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165
Andre personalkostnader		**9 165**	**9 165**
6320	Kommunale avgifter, renovasjon bolig	178 746	164 442
6321	Kommunale Avgifter - Vann og	192 230	194 839
Kommunale avgifter		**370 976**	**359 280**
6600	Vedlikehold bygning utv.	300 000	18 517
6611	Leasing vaskeri	0	28 434
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	102 732
6620	Vedlikehold VVS	0	45 242
6621	Egenandel forsikring	0	12 000
6622	Forsikringsoppgjør	0	-97 912
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	12 330
6690	Diverse vedlikehold	200 000	0
Vedlikehold		**500 000**	**121 342**
7691	Internet/ Bredbånd	107 591	102 326
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**107 591**	**102 326**
6330	Festeavgift bolig	196 813	187 441
6331	Festeavgift - næring	1 027 911	978 963
6340	El.strøm Fellesanlegg	125 000	120 095
6360	Renhold	37 397	35 151
6380	Annen renovasjon	5 000	0
6381	Skadedyrkontroll	10 000	8 743
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	6 500	0

Budsjett Sameiet Thereses Gate 33 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
6385	Renovasjon næringslokaler	430 000	388 135
6542	Serviceavtale brannvern	30 000	12 330
6785	Vaktmestertjenester	38 039	40 110
Driftskostnader		**1 906 660**	**1 770 968**
6700	Revisjon	21 500	25 850
6710	Forretningsførsel	68 536	65 900
6711	Ekstraarbeid forretningsførsel	3 000	3 250
6714	Andel systemkostnader	2 704	2 600
Honorarer		**95 740**	**97 600**
7500	Forsikringspremie	215 044	204 807
Forsikring		**215 044**	**204 807**
7400	Kontingenter	2 600	2 200
7770	Bankomkostninger	5 000	4 306
7771	EHF-fakturagebyr	500	0
7790	Diverse kostnader	1 000	0
7797	Øreavrunding	0	-2
Andre kostnader		**9 100**	**6 505**
Sum driftskostnader		**3 279 277**	**2 736 993**
Driftsresultat		**537 341**	**1 503 462**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	16 894
8070	Andre finansinntekter	50 000	19 527
Finansinntekter		**50 000**	**36 421**
8154	Renter Handelsbanken 79613	216 000	195 077
Finanskostnader		**216 000**	**195 077**
Netto finansresultat		**-166 000**	**-158 656**
Årets resultat		**371 341**	**1 344 806**

Sak 5 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer.

Styret har i perioden bestått 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

Hele styret er på valg.

Styret har fungert som en valgkomité. Valgkomiteens innstilling er:

Styreleder:	Nina Hvistendahl	velges for 2 år i 2026
Styremedlem:	Kaj Sjøvold	velges for 2 år i 2026
Styremedlem:	Odin Stangvik	velges for 2 år i 2026
Styremedlem:	Jon Melvin Skomedal	velges for 2 år i 2026

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Sameiet Thereses Gate 33** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

ENQVIST

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Thereses Gate 33
Tid: 20. mai 2026 kl. 17.00 – 29. mai 2026 kl. 23.59
Sted: Digital avstemming i Microsoft Forms

Konstituering

- 8 seksjoner var fremmøtt. 0 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Erica Chinwendu Aguta fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Erica Chinwendu Aguta ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Nina Hvistendahl ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 1 344 806 og en negativ egenkapital på kr 1 138 917, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 65 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 371 341 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2026.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Nina Hvistendahl	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Kai Sjøvold	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Odin Stangvik	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Jon Melvin Skomedal	valgt for 2 år i 2026

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble utarbeidet av referenten og blir signert elektronisk av møteleder og valgt seksjonseier.

Microsoft Forms, 29. mai 2026

Erica Chinwendu Aguta
møteleder

Nina Hvistendahl
seksjonseier

ANMELDELSE.

1 skrivelse
8 bl. tegninger

N.D. BYGNINGSCHEFEN Bj.No. 2335/36 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

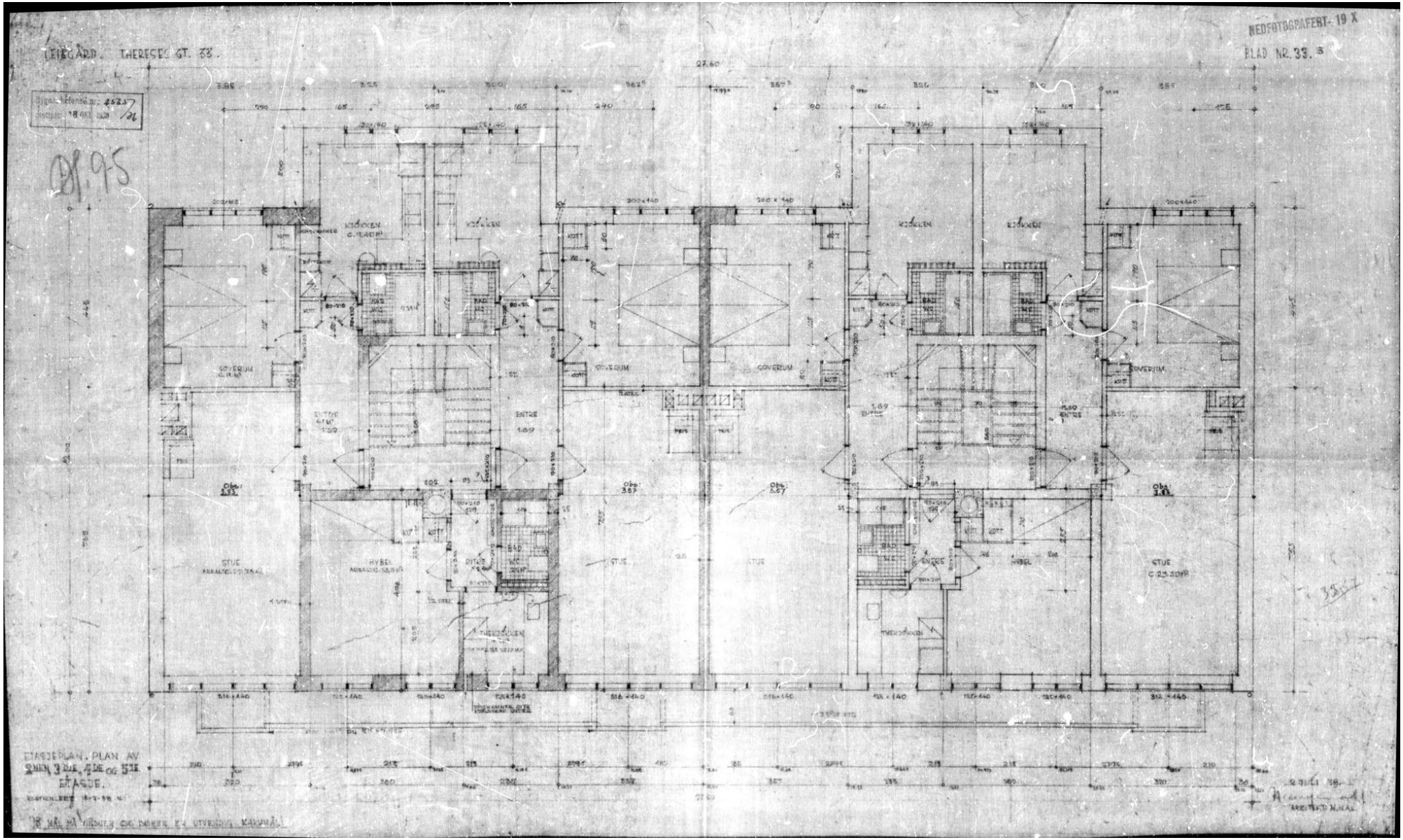
√

Opm.chefen Jr. nr.
Mott. 22. DEC. 1936

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

Oslo 24/12-1936

E. Lund


LEIEGÅRD. THERESES GT. 33.
NEDFOTOGRAFERT 19 X
BLAD NR. 33. 3
KJØKKEN
SOVEROM
STUE
HYBEL
ENTRE
BAD
WC
THERESESGATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 27.03.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201202488-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 33	Eiendom:	216/232/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Thereses gate 33	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - THERESES GATE 33

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.12.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201202488			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/19
Plan 2 - 4 etasje	B1136-01	18.01.2012	1/23
Plan 5. etasje	B1136-10	18.01.2012	11/8
Snitt	B1136-03	22.11.2012	11/9
Fasade	B1136-02	22.11.2012	11/10

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Vedlegg: Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

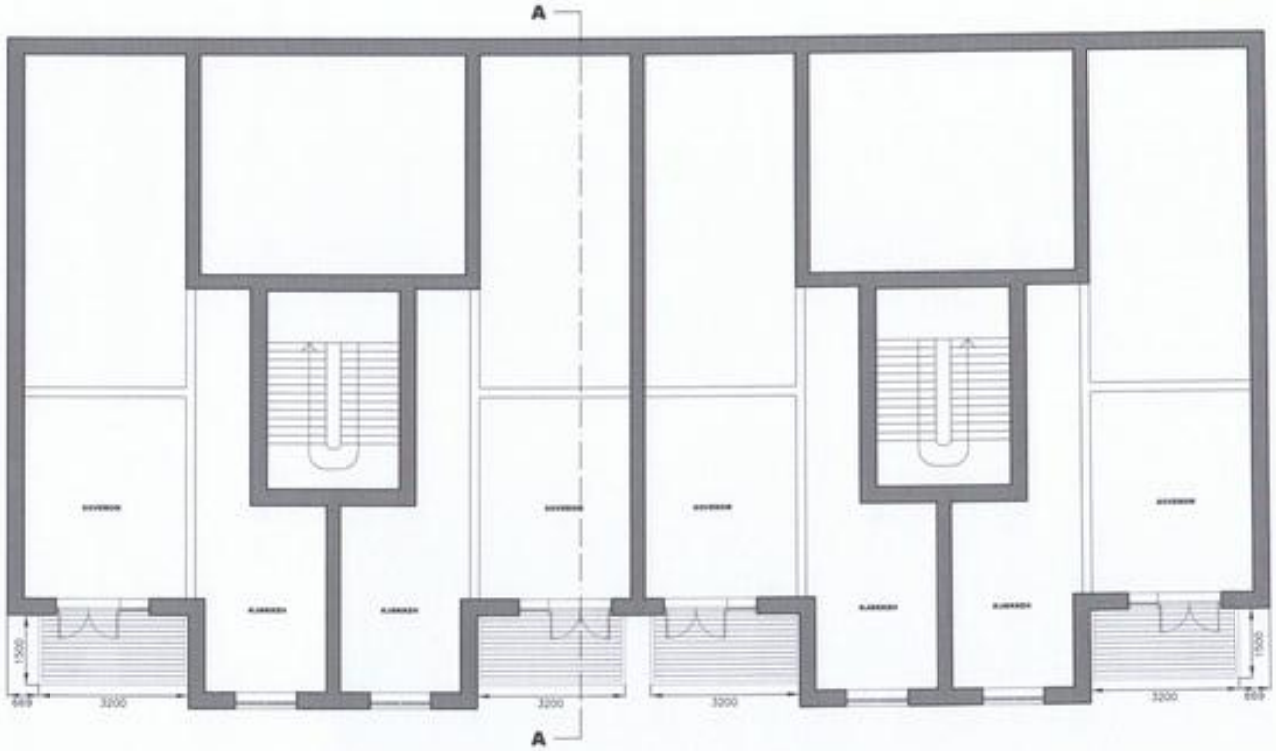
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315 01 01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Thereses gate 33, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, paul.fredrik.eilertsen@hotmail.com



Rev.	Beskrivelse			Dato	Sign
Prosjekt	THERESES GATE 33				
Tegning	NY SITUASJON - PLAN 2-4 ETG.				
Digitaldato 18.01.2012	Tegnet av KR Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:100	Revisjon	
Tegningsnr B1136-01					
Prosjektfase Byggesøknadstegninger	Godkjent for utførelse/dato				



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

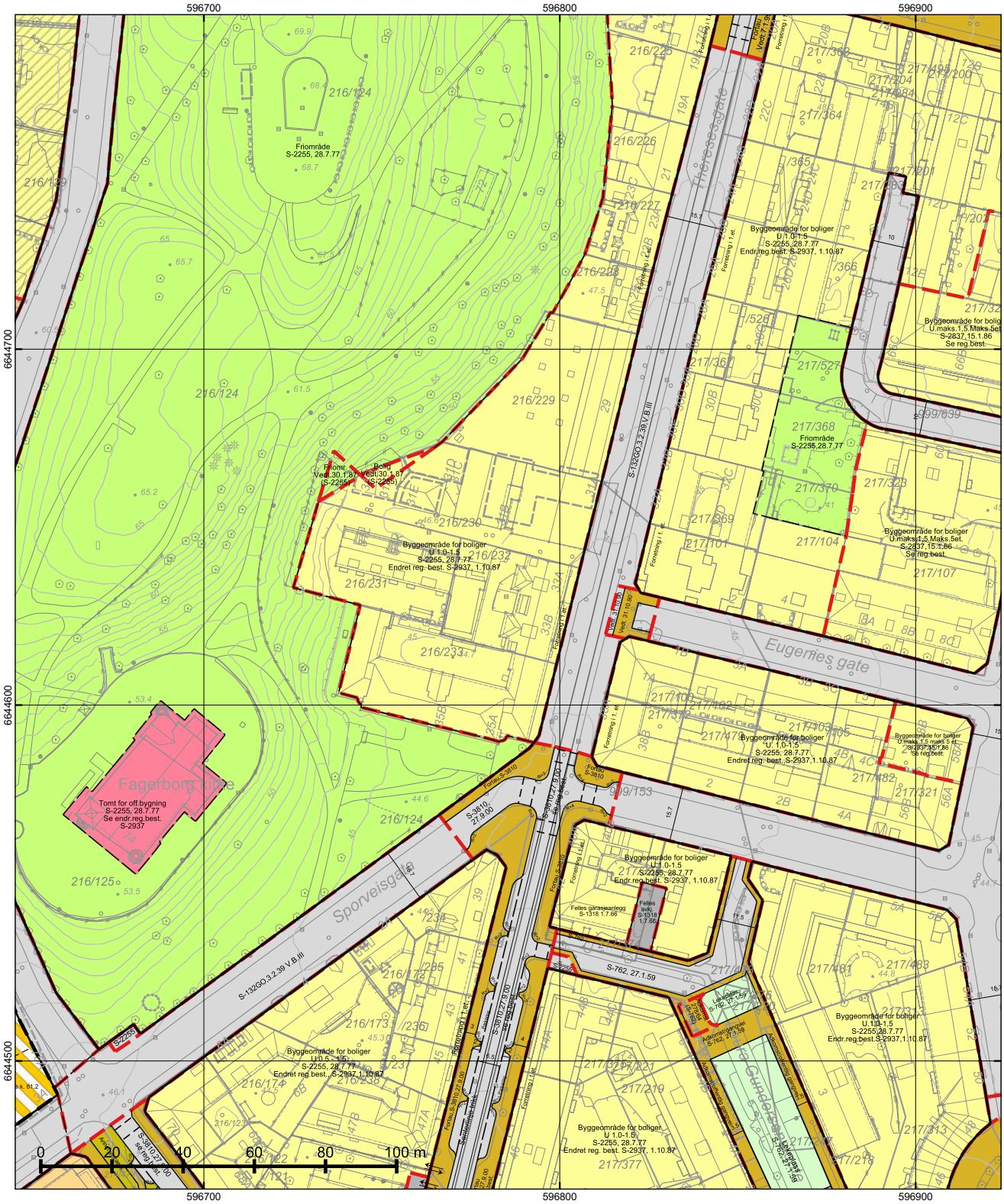
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161173/ 86537394
Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 33
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: 06.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

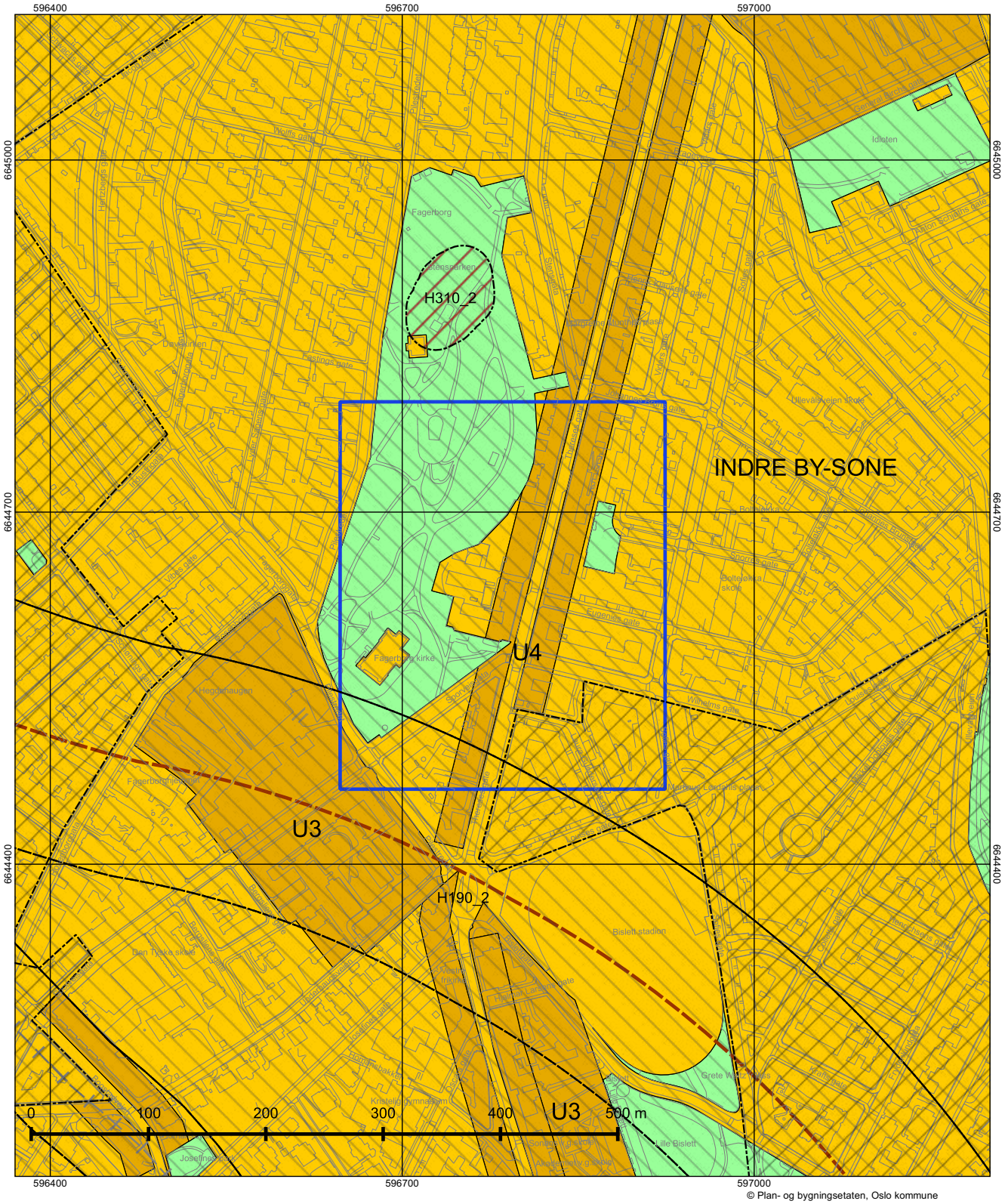
PlottID/Best.nr: 161173/ 86537394
Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/232

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)





Oslo

Dato: 06.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161173/86537394
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.08.2026
Kunde: Marte Natland Johansen
Laget for: lovisa@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537394
Deres ref: 42404/ MAJO@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 232.

Vi viser til bestilling av 06.08.2026 for eiendom gnr. 216, bnr. 232.

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: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

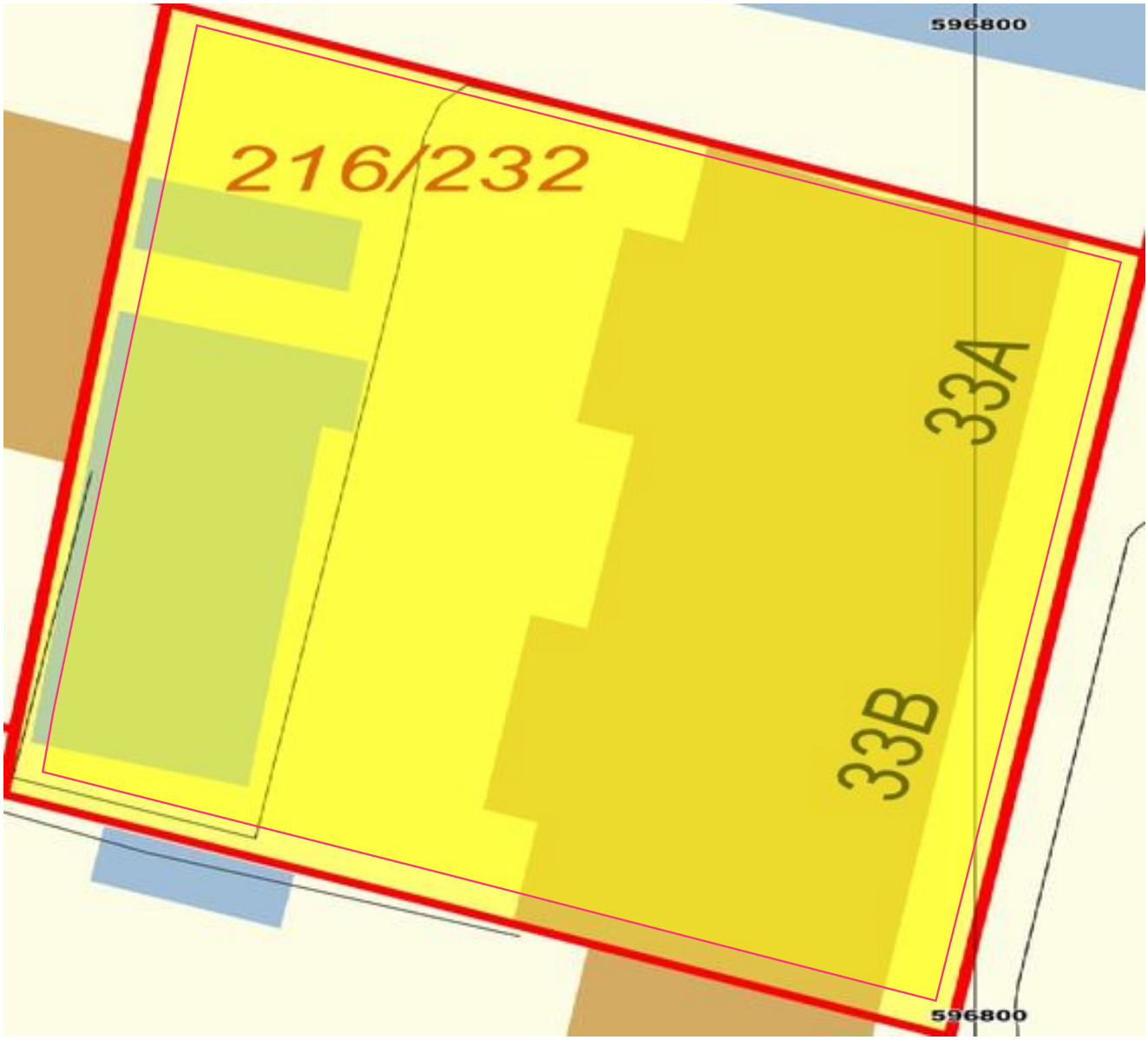
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

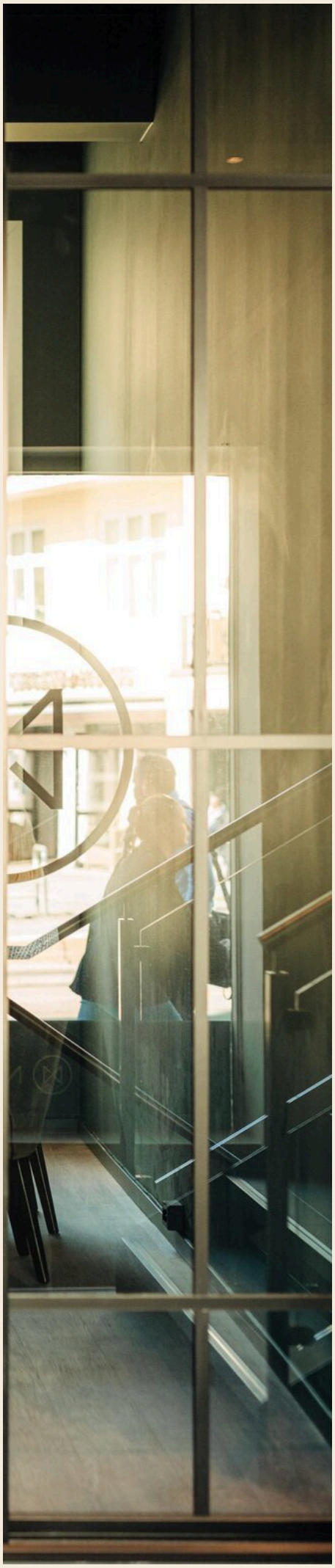

596600
597000
6645000
Fagerborg
Stensparken
Fagerborg kirke
Fagerborg hjemmet
Hegdehaugen
Bislett stadion
Bislett
Lille Bislett
Grete Waitz plass
Bislett kirke
Bislett vestre bad
Den Tyske skole
Boltelokka
Boltelokka skole
Idioten
Plan- og bygningsetaten

Velkommen til

Nordvik Bislett

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0262/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thereses gate 33A 0354 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 232, snr 16 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

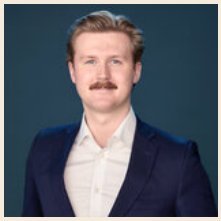
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Truls Martin Nygaard
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bislett
t.nygaard@nordvikbolig.no
476 29 151

David Gjone
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bislett
d.gjone@nordvikbolig.no
949 84 649

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