

Thereses gate 35B



Velkommen til

Thereses gate 35B



Salgsoppgaven produsert 9. september 2025

Bislett

Moderne og arealsmart 2-roms aksjeleilighet ved Stensparken! Heis, 13 felles balkonger. Fyring, v.vann, internett inkl.

Prisantydning	4 300 000,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	4 314 193,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 480,-
BRA-i	32 kvm
Totalt BRA	37 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1923
Telefon	902 15 515
E-post	r.floan@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En pen og arealeffektiv 2-roms aksjelelighet med god standard og attraktiv beliggenhet. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med gode soner, og ligger skjermet til i byggets 2. etasje med enkel adkomst via heis.

Her bor du supersentralt med flotte Stensparken som nærmeste nabo, i et urbant og ettertraktet område på populære Bislett. Alt du måtte trenge i hverdagen - og litt til - finner du rett utenfor døren: godt kollektivtilbud, parker, treningssentre, dagligvare, samt hyggelige restauranter og kaféer.

- Lekkert bad fra 2021
- Vaskemaskin følger med
- God og arealsmart planløsning
- Varmtvann, fyring (vannbåren varme) og bredbånd inkl. i felleskostnadene
- Mulighet for leie av p-plass i bakgård
- Ingen dokumentavgift
- Lave felleskostnader
- 13 felles balkonger
- Takhøyde 2,61 m
- To boder
- Heis

Arealer og innhold

BRA-i:	32 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	37 kvm

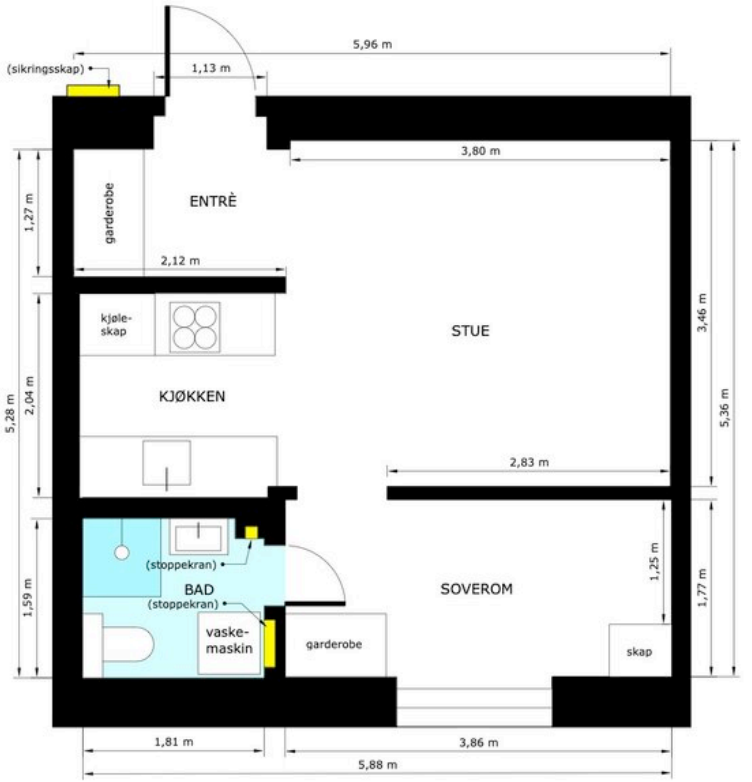
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

THERESES GATE 35B
2.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
























Sapiens
EDDA








Kaffebrenneriet
Kaffebrenneriet








Kaffebrenneriet

Informasjon

Thereses gate 35B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0462/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
John Flodin

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 314 193,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 323 493,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1923

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 37 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Boligen disponerer kjellerbod og loftsbod på hhv. 1 og 4 kvm.

Standard

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Panel, malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant, servantskap, rørfordelingsskap og stoppekran.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Skyvedørsgarderobe.

Diverse:
Takhøyde: Takhøyden er målt til 261 cm i stuen.
Eksterne boder: Kjellerbod på 1 kvm og loftsbod på 4 kvm.

BYGNINGSDELER MED TG2:
Vinduer og dører
Oppsummering:
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt
sameiet/borettslaget sitt ansvar.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN
Oppsummering:
Tilstandsgrad 2 settes pga stedvis knirk i gulvene.
Planhet:
2. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.
Total planhet målt ved veggene:

0 mm (dør), 0 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 2 mm.
Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 2 mm, 5 mm.
Lokalt avvik: 5 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 8 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 8 mm.
UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt
fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.
VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik
>30 mm
Anbefalte tiltak:
Årsaken til knirk er normalt at underlaget er ujevnt.
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

KJØKKEN
Oppsummering av overflater og innredning:
Profilert kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Mindre fuktskade i innredning ved fryser.
Anbefalte tiltak overflater og innredning
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.
Oppsummering av avtrekk:
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

AVLØPSRØR
Oppsummering:
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er

innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.
Anbefalte tiltak
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

VANNBÅREN VARME
Oppsummering:
Tg2 settes pga alder på radiatorovn. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

VÅTROM
Oppsummering av overflater:
FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: flatt gulv
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 10 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk.
Konsekvens av dette kan være fuktskader.
KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.
Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).
For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15
Anbefalte tiltak overflater:
Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å forebygge evt fuktskader ved en lekkasje må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.
Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU):
VARMESENTRAL
Oppsummering:
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

VARMTVANNSBEREDER
Oppsummering:
Det er felles varmtvann i bygget.

Parkering

Aksjelaget har noen parkeringsplasser til leie i bakgård. Selskapet disponerer i dag 12 parkeringsplasser. Månedssatsen for interne beboere er kr 1 000. Ifølge styret er det pt. ledig kapasitet.

I en testperiode april/mai, har beboere fått mulighet til å leie parkeringsplass i kortere perioder, med satser på 50kr/dag eller 300kr/uka. Dette har ifølge styret sett ut til å være et populært tilbud ila. perioden. Styret vil kartlegge beboernes behov i noen måneder fremover. Det er planlagt at det settes opp et eget produkt for dette på Vipps.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Malt vegger i stue, gang og soverom, bygget garderober og ny tv hylle i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
Taklamper, hyller, vaskemaskin, hvitevarer.

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

Iht. vedektene §15:
Aksjonæren kan ikke uten skriftlig samtykke og godkjennelse fra styret overlate bruken av leilighet eller næringslokale til andre ut over det som følger av denne bestemmelsen.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten eller næringslokalet til andre
dersom:
- aksjonæren har bodd i leiligheten/hatt drift i næringslokalet i minst ett av de siste to årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av leiligheten for opp til tre år.
- aksjonæren til leiligheten skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet byggets felles varmeanlegg (bergvarme). Både fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk tilsvarende ca. 8.000 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 480,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann: 79,-
Renhold felles: 218,-
Elektrisitet: 87,-
Felleskostnader: 1 602,-
Oppvarming: 309,-
Internett: 185,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 930 927,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 723 708,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fibernett fra GlobalConnect. 1000 Mbit til 185 kr/mnd inkl. i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
Aksjeselskapet består av 77 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Fasiliteter:
- Bygget har seks balkonger som vender ut mot Stensparken, i 2., 3. og 4. etasje. I tillegg er det 7 luftebalkonger som vender inn mot bakgården. Alle balkongene kan benyttes av alle beboere, uansett etasjetilhørighet.
- Fellesvaskeri med vaskemaskiner og tørketrommel.
- Mulig å leie gjesterom i bygget.
- Sykkelparkering i bakgård.
- Parkeringsleie i bakgård etter venteliste. Ifølge styret er det pt. ledig plass.

Renhold:
Det er et vaskebyrå som rengjør fellesarealene. Fellesarealene vaskes hver uke i

vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret.

Godt drevet boligselskap med god økonomi/egenkapital.

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

Vedlikeholdshistorikk
2025: Oppgradering av felles balkonger, oppusset gjesterom, maling og overflateoppussing av fellesarealer.
2022 : Nytt callinganlegg installert, hvor man kan åpne døren med mobilen eller adgangsbrikke.
2021 : Teknisk rom: Begge kompressorene i begge varmepumpene er byttet. Brannsentralen i hallen er byttet. Det er montert ventilasjonsløsning i de ulovlig sammenslåtte leilighetene 114, 116, 120, 216, 315, 316 og 320, som var et krav for å få dem godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, og de er nå godkjent. Sykkelparkeringen i bakgården er utvidet og tilpasset. Det er foretatt utbedringer rundt det ene avløpet / asfalthull i bakgården.
2020 : 55 leilighetsdører er byttet til brannklassifiserte dører slik at alle leilighetene på hele bygget nå har godkjente dører. Det er foretatt utbedringer av skader på gesimskant over porten til bakgården, på fasaden mot Theresesgate. Gjesterommet har fått nytt vindu. Teknisk rom / Bakgården: Oljetanken er gravd opp og fjernet fra bakgården. Godkjente masser er fylt på og området er reasfaltert. Oljefyren er fjernet fra teknisk rom og erstattet med ny el-kjele. Isolering av rør og komponenter i teknisk rom. Himlingen i teknisk rom og verksted er støyisolert.
2019 : Nye branndører inn til begge loftene samt til hovedtavlerommet i kjelleren. Nye brannklassifiserte dører inn til leilighetene 322 og 222. Nye transformatorer i teknisk rom samt nye ekspansjonskar.
2018 : Bygd 30 boder slik at alle leilighetene har 2 hver. Mer strøm inn til bygget og ny hovedtavle. Omlegging av taket ned til undertak m.m. Nye branndører i alle trapperom i alle etasjene. Varmtvannsberederne i 26 leiligheter i begge fløyene er fjernet og leilighetene er koblet på felles varmtvannsanlegg i kjelleren.
2017 : Nytt postkasseanlegg. Alle leiligheter og næringslokaler har fått nye pulverapparater. Brannsikring av blokkede leilighetsdører.
2015 : Installert bergvarme.
2013 : Fornyet gårdens avløpsrør. Montert nye porttelefoner.
2012 : Oppgradert elektrisk hovedtavle.
2010 : Skiftet ut heis.

Hva skjer i aksjelaget/planer:

Rekkverk på syv balkonger:
Status: Ikke montert ennå.
Plan: Skal bestilles snart og monteres mest sannsynlig etter fellesferien.

Fuktskader i kjellerbod – vurdering av dreneringstiltak.
Status: undersøking pågår.
Hva skjer videre: Må avvente resultat før man vet hva som må gjøres.

Kapasitet vann- og avløpsledninger.
Hva skjer videre: Undersøkelser pågår.

Skadedyrkartlegging og tiltak.
Undersøking pågår.

Rehabilitering av fellesområder (pågående byggesak).
Status: arbeid utsatt. Man trenger mer tid for grundighet og for å avklare byggets tilstand.

Kostnader:
Ovennevnte tiltak er i hovedsak planlagt finansieret med boligselskapets egenkapital. Ved store kostnader kan det bli nødvendig å hente inn kapital fra beboerne eller ta opp lån.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Frist for styregodkjennelse er ikke oppgitt i vedtekter, men kjøper/megler kan regne med innen 20 dager iht. forretningsfører.

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

I henhold til vedtektene (§5) skal kjøper skriftlig erklære seg inneforstått med selskapets vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler. Dette vil styret innkalle kjøper til når forkjøpsfristen er utløp.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kvindernes Boligselskap AS har ingen lån.

Fellesformue

Kr 124 905,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr. 1 583 759. For 2025 er det budsjettert med et underskudd på kr. 1 517 000.

Vedtekter og husordensregler

Ifølge vedtekter kan leilighetene kun eies og bebos av én person.

Vedtektene og husordensreglene følger vedlagt i salgsoppgaven. I henhold til vedtektene skal kjøper skriftlig erklære seg inneforstått med selskapet vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler.

Dette vil styret innkalle kjøper til når forkjøpsfristen er utløpt. Se håndbok med opplysninger om boligselskapet fra A-Å. Denne følger vedlagt bak husordensreglene.

Firma kan ikke eie bolig i aksjelaget.

Ved oppussing og renovering av leilighetene vil være det meste søknadspliktig og arbeidene kan ikke påbegynnes før tillatelse foreligger fra styret. I noen tilfeller vil det også være påkrevd med søknad til og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og / eller Byantikvaren i og med bygget er på deres gule liste.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse.

Iht. aksjelagets vedtekter:
Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av leiligheten holder dyr dersom gode, dokumenterte, grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe og sjenanse for de andre brukerne av eiendommen.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82936284

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert i 1923. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Leiligheten er opprinnelig byggemeldt som en ettroms. Det er satt opp vegg i rommet, slik at leiligheten i dag fremstår som en toroms.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Offetlige planer:

Thereses gate 35 B - Oppføring av nytt rekkverk på syv balkonger
Saksnummer: 202551026 - Byggesak
Mottatt sak: 04.02.2025
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Thereses gate 35 B - Rehabilitering av syv balkonger
Saksnummer: 202460770 - Byggesak
Mottatt sak: 14.10.2024
Status: Tillatelse gitt

Thereses gate 40 - Oppføring av rampe
Saksnummer: 202457776 - Byggesak
Mottatt sak: 06.07.2024
Status: Igangsettingstillatelse gitt

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

Pilestredet 75 A-B og Sporveisgata 3 - 7 - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 202210273 - Byggesak
Mottatt sak: 02.07.2022
Status: Endret tillatelse gitt

Byggearbeider i området må påregnes.

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

21.01.1875 - Dokumentnr: 927192 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

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

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

06.07.1926 - Dokumentnr: 912452 - Erklæring/avtale
ang drenneringsledninger

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

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

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

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

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

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

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

22.01.1891 - Dokumentnr: 900012 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:235

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg iht. oppdragsavtale.

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 9. september 2025

Ansvarlig megler

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90215515

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Thereses gate 35B

Thereses gate 35B

Nabolaget Stensparken - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	3 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	14 min 1.2 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett		5 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	6 min 0.5 km

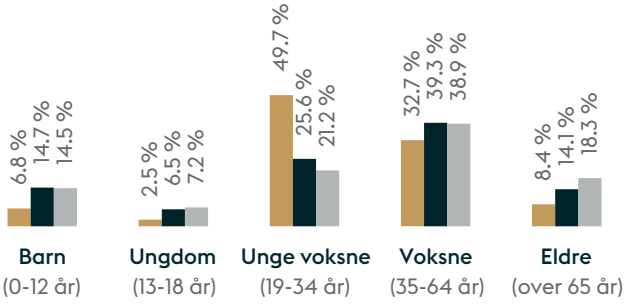
Offentlig transport

Bislett i Thereses gate	Linje 19N	2 min 0.2 km
Bislett	Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år)	44 barn	4 min 0.3 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	70 barn	6 min 0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (...	32 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Stensparken - balløkke	3 min
Bolteløkka - flerkativitetssal	3 min
The Work Out	1 min
SATS Fagerborg	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Thereses gate 35B
0354 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1923
BRA: 37 m^2
BRA-i: 32 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	9	0	2

Supertakst
GNR: 216 BNR: 233
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Thereses gate 35B
0354 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34885

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga stedvis knirk i gulvene.

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

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 2 mm.

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

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 8 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 8 mm.

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

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

Anbefalte tiltak

Årsaken til knirk er normalt at underlaget er ujevnt.
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Profilert kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Mindre fuktskade i innredning ved fryser.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Oppsummering av avtrekk

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

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

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Elektrisk

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

Vannbåren varme

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Våtrom

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: flatt gulv
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 10 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å forebygge evt fuktskader ved en lekkasje må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

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

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.8.2025	**8.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **John Flodin** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Thereses gate 35B, 0354 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**216**	Bruksnr:	**233**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1923**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

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

Innhold

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

Standard

2. etasje

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Panel, malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant, servantskap, rørfordelingsskap og stoppekran.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Skyvedørsgarderobe.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	4	0	4	0	0
2. etasje	32	32	0	0	0
Kjeller	1	0	1	0	0
Totalt m²	**37**	**32**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	4	0	4	Ingen primærrom.	Loftsbod i fellesareal.
2. etasje	32	32	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	1	0	1	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**37**	**32**	**5**		

Kommentar til arealberegning

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

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

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 1 kvm og loftsbod på 4 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 261 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Jømna med brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer byttet i forbindelse med tidligere fasaderahabilitering.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

Tilstandsgrad 2 settes pga stedvis knirk i gulvene.

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

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 2 mm.

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

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 8 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 8 mm.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsaken til knirk er normalt at underlaget er ujevnt.
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Profilert kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Mindre fuktskade i innredning ved fryser.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

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

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

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Delvis oppgradert i 2021.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen merknader.	

6.7 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget. Sikringsskapet er plassert i gang utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.	

6.8 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Tg2 settes pga alder på radiatorovn. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder. Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå. Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.	

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: flatt gulv
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 10 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å forebygge evt fuktskader ved en lekkasje må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon TG-2

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Flodin, John David Viktor	9578-5999-4-4947960	2025-08-27 14:25:51

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
27. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0462/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 35B, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
John Flodin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 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: 1266986
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad pusset opp i 2021 av forrige eier.

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Jeg har tatt vekk et uttak og byttet et uttak til et nytt et. Jeg har fagbrev innom el og har gjort det selv.

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

Eventuell kommentar: Avløpskvern.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?
Nei

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0462/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Flodin, John David Viktor	**2025-08-27**

Identifikasjon

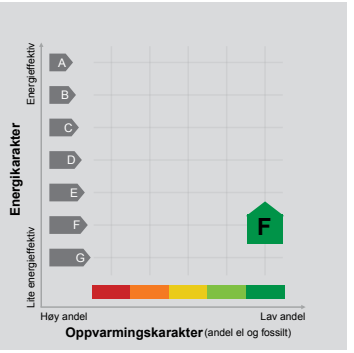
bankID Flodin, John David Viktor

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Thereses gate 35B
Postnummer	0354
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	233
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80528086
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	8e5c2e69-71db-4515-a8fc-f08bb991ab06
Dato	02.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Thereses gate 35B
Postnummer: 0354
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0202
Dato: 02.08.2023 11:12:35
Energimerkenummer: 8e5c2e69-71db-4515-a8fc-f08bb991ab06

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 216
Bruksnummer: 233
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80528086

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Deres ref.: 8733480 Vår ref.: 7183-1-108 Dato: 05.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kvindernes Boligselskap As
Organisasjonsnr:	921121679
Aksjonær:	Flodin, John David Viktor
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	108
Aksjeboenhetsnumer:	00014
Adresse:	Thereses Gate 35 B, 0354 OSLO
Aksjenummer:	117-120
Gnr.	216
Bnr.	233

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82936284.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen registrerte lån på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 480,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann	79,00	
Renhold felles	218,00	
Elektrisitet	87,00	
Felleskostnader	1 602,00	
Oppvarming	309,00	
Kabel-tv	185,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 974,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	124 905,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7183
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 27. mai kl. 18:00 og lukker 31. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7183

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 18:00 , Bolteløkka skole, Eugenies gate 10, 0168 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer for 2023/2024
6. Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)
9. Pakker som forsvinner (innsendt forslag)
10. Styrets mandat til å vedta, delegere - derav inkludere.
11. Forslag om endring av styrets mandat ved valg av internettleverandør
12. Månedlig nyhetsbrev fra styret
13. Forslag om å innføre årlig allmøte i forkant av generalforsamlingen

Med vennlig hilsen,
Styret i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Aleksander Andersen som møteleder

Forslag til vedtak

Aleksander Andersen er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Johanne og Tin til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Johanne og Tin er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

- fiberoptikk, forbedring fordeler/ulemper
- byggekostnader, økning
- parkeringstilbud internt, 50/300 kr dag/uka.
- tilstands/-undersøkelser av diverse i bygården

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

c) byggesaker - året som har gått, og utfordringene vi har fremover.

- Bruksendring, kontorlokalene.
- Gjesterom.
- Fargekonsulent, Lund.
- Maling, fellesareal.
- balkonger/gelender. **BYA/PBE**
- tilstands/-undersøkelser av diverse i bygården

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. 7183 Årsrapport.pdf
2. 1_Vi anbefaler fortsatt omprosjektering av tiltaket - Thereses gat.pdf
3. 221206 balkong notis (fra styret).pdf
4. VG11_100.pdf
5. Mo byggeservice as-tilbud datert 30.09.2024 (1).pdf
6. Oppdatert Tilbud-Estimert pris Thereses gate 35 B.14.03.2025 (1).pdf
7. Plan_1_etasje.pdf
8. Plan_underetasje (1).pdf
9. Tilbud uten pris_1609240835 45.pdf
10. Tilbud oppsett Thereses gate 35 A-Stensparken Medisinske senter. rev 14.03.2025. (1).pdf
11. Parkering.pdf
12. KBS generalforsamling årsrapport 2024-2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer for 2023/2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Totalkostnaden for ekstern styreleder i perioden 2023/2024 har vært ca. 185 000 kr. Tidligere var styrehonoraret for øvrige styremedlemmer på 80 000 kr, men dette var for et vesentlig mindre omfang av arbeid. Styret foreslår å sette av **150 000 kr** til styremedlemmene i perioden 2024/2025.

Styrets innstilling
Styret anbefaler innstillingen

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i erfaringer fra de siste årene legges det nå frem et **valg mellom to alternative modeller** for organisering av styrearbeidet og styreledelse. Totalkostnadene vil være like for begge scenariene.

Scenario 1: Ekstern styreleder (Styrebistand AS)

- **Faste kostnader til Styrebistand AS:** 130 000 kr
- **Tilleggskostnader (honorar for ekstra arbeid):** 55 000 kr
- **Fordelt honorar til øvrige styremedlemmer:** 150 000 kr
- Styret gjør mesteparten av det løpende arbeidet.
- Det vises til tidligere historikk: I løpet av de siste tre årene har Styrebistand AS byttet kontaktperson/styreleder flere ganger, og mange saker har ikke blitt fulgt opp slik de skulle.

Scenario 2: Intern styreleder (Aleksander Andersen)

- **Fast kostnad:** intern styreleder 130k
- styremedl. 120k (30k)
- =250k
- Aleksander Andersen oppnevnes som intern styreleder.
- Ansvaret samles mer effektivt, med fast avtalt arbeidsomfang og tydelig eierskap til oppgaver og oppfølging.

Styrets innstilling
Nåværende styre mener at scenario 2 er mest hensiktsmessig for bygården

Forslag til vedtak
Stemme for scenario 2 (intern styreleder)

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Nåværende styre og valgkomite innstiller Aleksander Andersen som styreleder og mener at dette er beste alternativ for bygården/felleskapet

Roller og kandidater

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

- Aleksander Andersen

  Aleksander, som bor i bygården, har vært styremedlem i Kvindernes Boligselskap AS i tre år, og har opparbeidet seg god kjennskap til både bygården og styrearbeidet. Han er fysiker og sivilingeniør med spesialisering innen miljø, fornybar energi, klima, vann- og avløpsteknikk. For tiden tar han en Executive Master of Management ved BI, samtidig som han jobber med myndighetsutøvelse og forvaltning av det private avløpsnettet i Oslo kommune.

  Arbeidet hans innebærer omfattende dialog med offentlige instanser, entreprenører og innbyggere, og krever evne til å kombinere juridisk forståelse med teknisk fagkunnskap – og formidle dette på en måte som er forståelig for alle. Han leder den lokale fagforeningen på arbeidsplassen og har nylig vært leder for en frivillig organisasjon med over hundre medlemmer.

  Aleksander ønsker å fortsette i styret og bidra med sin erfaring og kompetanse for å sikre en trygg, ryddig og godt vedlikeholdt bygård til det beste for felleskapet.
- Jan Øyvind Heldahl (1 år)

  Styrebistand AS stiller med Jan Øyvind Heldahl som ekstern kandidat for styreledervervet.

  Jan Øyvind har lang og bred prosjektledererfaring fra offentlig og privat sektor.
  Jan Øyvind har lang og allsidig erfaring med boligforvaltning, blant annet gjennom flere styreverv i ulike boligsameier, både som styremedlem og styreleder.

  For tiden er Jan Øyvind styreleder i Mikrobølgen sameie og Sameiet Solveggen, hvor han har utviklet og implementert rutiner for økonomistyring, vedlikehold og dokumenthåndtering. Tidligere har han også vært styreleder i Sameiet Slettheiveien 61 og 79, hvor han ledet større oppgraderingsprosjekter og innførte strukturert prosjektstyring og bærekraftige løsninger som har hatt positiv effekt på både økonomi og beboertilfredshet.

  Jan Øyvind har særlig fokus på:

  Strukturert og transparent drift

  Gode innkjøps- og forvaltningsrutiner

  Kommunikasjon med beboere og leverandører

  Langsiktig planlegging og bærekraftige løsninger

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

- Ane-Marte Grønstad Liane
- Mona Rudberg Undisdatter

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

- Inger Dagrunn Karlsen
- Tore Ljøkelsøy

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eli Hovdenak
- Ellen Worren
- Erik Mowinckel

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Stina Elisabeth Ovesen (ett år)

Sak 8
Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)

Forslag fremmet av:
Ole Marius Otterlei

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslaget er at bestemmelsen endres til følgende:

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme mot, som følge av begrenset kapasitet i vann- og avløpsrør, fellesbad og bygning som er svært lytt.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen gjennomføres

Sak 9

Pakker som forsvinner (innsendt forslag)

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det gjelder **levering av pakker på dørmattene/i fellesarealer, der pakker regelrett forsvinner.**

Sist var mandag den 17/2, da posten leverte en pakke til meg (som jeg ikke visste om, dette var en gave fra Conta). Jeg var hjemme da, men posten leverte pakken i etasjen over. Jeg fikk senere bilde fra posten, der pakken var levert utenfor døren til leilighet 220. Jeg har forespurt de som bor i både 220 og 219, men de har ikke tatt inn pakken. Ergo har noen andre tatt pakken, vel vitende om at det ikke var deres (jeg regner med at det stod mitt navn på). Når jeg tar opp dette med andre i bygget får jeg høre at det er gjengs oppførsel fra noen i bygget å stjele pakker som ikke tilhører dem. Flere rapporterer om at de har mistet opptil flere pakker over korte tidsperioder.

Vel, jeg ønsker at styret tar tak i dette. Jeg vet ikke om det kunne vært mulig med en videoovervåkning av området ved postkassene? Eventuelt en pakkeautomat? De fleste, meg inkludert, velger å hente pakker på hentested pga dette problemet. Men når man får tilsendt gaver og andre uventede pakker eller aviser, så er dette vanskelig.

Forslag til vedtak: Styret ser på en løsning som kan gjøre det mulig å få levert pakker og aviser fra posten, Helthjem og andre leverandører av tjenester i KBS.

Styrets innstilling

Styrets mener at videoovervåking vil skape utfordringer med GDPR, følelse av "politstat". Per i dag er det ikke plass til ekstra postkasser ved postkassene. På bakgrunn av dette vil styret oppfordre beboerne til å låse sine eiendeler inn, ikke la eiendeler stå ubevoktet i fellesarealer og bruke post i butikk for pakker.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Pakker som forsvinner (innsendt forslag)
- Mot Pakker som forsvinner (innsendt forslag)

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret ser på en løsning som kan gjøre det mulig å få levert pakker og aviser fra posten, Helthjem og andre leverandører av tjenester i KBS.
2. Installering av videoovervåking i alle fellesarealer untatt fellesbad
3. Installering av videoovervåking ved postkassene
4. Bygge inn ekstra postkasser for pakker der dagens postkasser befinner seg (om dette lar seg gjøre ihht. regelverk: brann, TEK17,...)
5. Innleie av døgnbemannet vaktpersonell i samtlige fellesarealer
6. Installering av lås på samtlige fellesdører som ikke lar seg låse per i dag

---

Sak 10

Styrets mandat til å vedta, delegere - derav inkludere.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at styret bør kunne delegere oppgaver

Forslag til vedtak

Styret får delegere oppgaver til beboere

Sak 11

Forslag om endring av styrets mandat ved valg av internettleverandør

Forslag fremmet av:
Tone Christin Spirea

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fremmet forslag om å endre styrets mandat når det gjelder valg og eventuell bytte av internettleverandør. Forslagsstiller ønsker at styret ikke lenger skal ha fullmakt til å bytte internettleverandør uten å forelegge dette for generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Til orientering følger styrets myndighet og fullmakter av gjeldende lovverk for boligselskaper. Etter norsk lov er bytte av internettleverandør ikke en beslutning som krever behandling i generalforsamling.

Forslag til vedtak
Til orientering

Sak 12
Månedlig nyhetsbrev fra styret

Forslag fremmet av:
Tone Christin Spirea

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Informasjon publiseres kontinuerlig på Vibbo/informasjonstavle/-skjerm per i dag. Styret vil gjerne uansett sette opp en hjemmeside for boligselskapet som er mye lettere å navigere i.

Forslag til vedtak
Månedlig nyhetsbrev

Sak 13
Forslag om å innføre årlig allmøte i forkant av generalforsamlingen

Forslag fremmet av:
Tone Christin Spirea

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller foreslår at det avholdes et åpent allmøte for beboere i forkant av hvert årsmøte. Hensikten er å gjøre det enklere for beboere å melde inn saker til generalforsamlingen og bidra til bedre dialog mellom styret og eierne.

Et slikt møte vil kunne senke terskelen for deltakelse, særlig for dem som opplever skriftlig kommunikasjon som krevende, og styrke både fellesskapet og den gjensidige forståelsen i boligselskapet.

Forslaget innebærer at styret pålegges å arrangere allmøte årlig som et fast og forpliktende ledd i saksforberedelsen til generalforsamlingen. I tillegg ønsker forslagsstiller at saker som normalt er vedtakspliktige for generalforsamlingen i henhold til lov eller vedtekter, i stedet skal kunne vedtas på dette allmøtet.

Dette innebærer en endring i beslutningsstrukturen og i hvilken instans som har myndighet til å fatte formelle vedtak. En slik endring krever vedtektsendring og må derfor vedtas med minst 2/3 flertall blant de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 8-9.

Styrets innstilling
Styret er i utgangspunktet tilgjengelig for muntlig kommunikasjon både per telefon og ved personlig oppmøte i bygården for dem som ønsker det.

Forslag til vedtak
Allmøte i forkant av hver generalforsamling

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DZOLL-JJADA-YH5OZ-H4ZLS-REBW3-351J1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 121 679, KUNDENR. 7183

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 305 840	3 285 199	3 337 000	3 435 000
Vaskeri		0	0	9 000	9 000
Andre inntekter	3	827 954	58 141	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 133 794**	**3 343 340**	**3 406 000**	**3 504 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 044	-26 937	-100 000	-100 000
Styrehonorar	5	-94 920	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-8 718	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 295	-11 064	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-135 278	-128 648	-136 500	-146 000
Konsulenthonorar	7	-417 851	-502 297	-518 000	-518 000
Drift og vedlikehold	8	-2 929 661	-763 514	-1 427 000	-1 433 000
Forsikringer		-286 381	-267 076	-294 000	-343 000
Kommunale avgifter	9	-693 975	-578 484	-618 606	-769 000
Energi/fyring		-496 001	-512 842	-750 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-354 206	-336 664	-363 000	-368 000
Andre driftskostnader	10	-525 986	-353 141	-399 800	-489 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 984 316**	**-3 560 668**	**-4 711 906**	**-5 021 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 850 522**	**-217 328**	**-1 305 906**	**-1 517 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	266 824	203 425	0	0
Finanskostnader	12	-62	0	-1 200	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**266 763**	**203 425**	**-1 200**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 583 759**	**-13 903**	**-1 307 106**	**-1 517 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 583 759	-13 903		

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 121 679, KUNDENR. 7183

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	863 065	871 783
Tomt		282 053	282 053
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 145 118**	**1 153 836**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 366	39 914
Forskuddsbetalte kostnader		35 057	360 086
Driftskonto OBOS-banken		23 839	1 150 028
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	21 685
Sparekonto OBOS-banken		6 334 172	6 354 995
SUM OMLØPSMIDLER		**6 412 434**	**7 926 709**
SUM EIENDELER		**7 557 552**	**9 080 545**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	341 000	341 000
Opptjent egenkapital	14	6 600 415	8 184 174
SUM EGENKAPITAL		**6 941 415**	**8 525 174**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 104	66 284
Leverandørgjeld		545 069	438 188
Skyldige offentlige avgifter	15	2 964	33 822
Annen kortsiktig gjeld		0	17 076
SUM KORTSIKTIG GJELD		**616 137**	**555 371**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 557 552**	**9 080 545**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025

Styret i Kvindernes Boligselskap AS

Johan Berntsen Hille-Dahl /s/ Tin Phan /s/ Maria K. Helena Jonsson /s/

Aleksander Andersen /s/ Johanne White Larsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 345 344
Felleskostnader	332 604
Felleskostnader	222 480
Energi	372 192
Energi	80 388
TV/Internett	366 912
Renhold	201 432
Renhold	69 372
Varmtvann	72 996
Framleietillegg	61 200
Parkering	53 000
Toalettpapir	38 352
Filterbytte	30 192
Lokale	27 408
Eiendomsskatt	420
Eiendomsskatt	18 588
Bodleie	9 000
Garasje	3 000
Strøm elbil	960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 305 840**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vippsinnbetalinger	2 948
Ekstra kapitalinnkalling	825 006
SUM ANDRE INNTEKTER	**827 954**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-13 860
Fri bolig	-126 000
Naturalytelser speilkonto	126 000
Arbeidsgiveravgift	-33 104
Avsatt rest styrehonorar 2023	14 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 044**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000
I tillegg er det innberettet kr 14 920 for perioden 2022/2023
Det er utbetalt kr 179 075 til Styrebistand AS - se note 7

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 295.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-21 704
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 243
Plan- og bygningsetaten	-9 080
Styrebistand AS	-179 075
Teigen Arkitekter AS	-194 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-417 851**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Thorendal AS	-1 166 198
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 166 198**
Drift/vedlikehold bygninger	-665 949
Drift/vedlikehold VVS	-204 272
Drift/vedlikehold elektro	-284 670
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 277
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 410
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-270 634
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 521
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-76 625
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-109 590
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 031
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 485
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 929 661**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-51 103
Vann- og avløpsavgift	-355 023
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-287 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-693 975**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Container	-7 784
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 494
Annet driftsmateriale	-103 617
Renhold ved firmaer	-331 274
Andre fremmede tjenester	-34 090
Trykksaker	-3 476
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 325
Andre kontorkostnader	616
Porto	-2 300
Kontingenter	-1 650
Bank- og kortgebyr	-3 519
Velferdskostnader	-6 175
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-525 986**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	233 007
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 821
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 795
Andre renteinntekter	201
SUM FINANSINNTEKTER	**266 824**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-62
SUM FINANSKOSTNADER	**-62**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1990	1 880 354
Tomt skilt ut av bygninger	-282 053
Avskrevet tidligere år	-840 776
Avskrevet i år	-7 575
REHABILITERING	
TV-anlegg	
Kostpris/Bokf.verdi 1991	114 258
Avskrevet tidligere år	0
Avskrevet i år	-1 143
SUM BYGNINGER	**863 065**
SUM AVSKRIVNINGER	**-8 718**

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

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Pr. 31.12.2023	341 000	8 468 883	-284 709	8 525 174
Årets resultat			-1 583 759	-1 583 759
Innbetalt overkurs				0
Innbetalt aksjekapital				0
Egenkapital pr 31.12.2024	341 000	8 468 883	-1 868 468	6 941 415

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

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 964
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 964**

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.04.2025
	202551026 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Daniel Rydland	

Adresse:	THERESES GATE 35B	Eiendom:	216/233/0/0
Tiltakshaver:	Kvindernes Boligselskap AS	Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Vi anbefaler fortsatt omprosjektering av tiltaket – Thereses gate 35 B

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om oppføring av nytt rekkverk på syv balkonger som vi mottok 04.02.2025. Vi trenger flere opplysninger for å kunne behandle og fatte vedtak i saken.

Send oss opplysningene innen 02.05.2025

For å unngå at saken blir avsluttet, må dere sende oss de nødvendige opplysningene innen fristen. Saksbehandlingstiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å gjøre søknaden komplett, regnes ikke med i saksbehandlingstiden. Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstider i plan- og bygningsloven § 21-7.

Vi anbefaler at tiltaket omprosjekteres

Plan- og bygningsetaten har i tillegg oppdaget forhold som er i strid med regelverket, og vi anbefaler derfor følgende:

1. Bevar eksisterende spiler

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 har i samråd med Byantikvaren (BYA) 19.03.2025, vurdert tiltaket opp mot gjeldende plangrunnlag. Av samrådet fremkommer det at: «Byantikvaren anbefaler at det originale rekkverket bevares og at det horisontale preget videreføres med et lerret/tett løsning i bakkant. BYA fraråder de vertikale spilene ettersom omsøkt løsning forandrer fasaden i for stor grad»

- Tett løsning/lerret innebærer ikke glass

  Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket med svært høy sannsynlighet vil bli avslått og anmoder dere om å omprosjektere tiltaket i tråd med Byantikvarens føringer både hva gjelder tett løsning og bevaring av originalt rekkverk.

  Dere må snarest mulig sende oss en bekreftelse på om dere ønsker å omprosjektere tiltaket eller ikke. Bekreftelsen skal sendes til; daniel.rydland@pbe.oslo.kommune.no

Vi kan avslutte byggesaken hvis søknaden er mangelfull

Dersom dere ikke sender inn dokumentasjonen innen fristen, kan det føre til at vi må avvise søknaden og avslutte byggesaken. Hvis vi har avsluttet saken, og tiltakshaver fortsatt ønsker å gjennomføre prosjektet, må dere sende inn en ny komplett søknad.

For ordens skyld minner vi om at vi krever gebyr for saker som blir trukket eller avvist.

Saksbehandlingstid

Saksbehandlingstiden for søknaden er i utgangspunktet tolv uker. Tiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å komplettere søknaden, regnes ikke med i saksbehandlingstiden.

Noen av de opplysningene vi har etterspurt i dette brevet, er avgjørende for vår vurdering av søknaden. Saksbehandlingstiden blir beregnet fra den datoen vi mottar denne dokumentasjonen.

Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstid i plan- og bygningsloven § 21-7.

Ansvarlig søker har ansvar for at søknaden er komplett

Det er ansvarlig søker som skal sørge for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendige for at vi skal kunne fatte vedtak i saken, jamfør plan- og bygningsloven § 23-4. Dokumentasjonen skal være i samsvar med byggesaksforskriften (SAK 10) kapittel 5.

Plan- og bygningsetaten gjør samtidig oppmerksom på at en komplett dokumentert søknad ikke nødvendigvis fører til tillatelse.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/.

Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor Plan- og bygningsetaten. Hvis du som er tiltakshaver har spørsmål om søknaden, ber vi deg derfor om å rette disse til ansvarlig søker som kan ta kontakt med oss ved behov.

Dere kan kontakte saksbehandler på 45713568 og på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Dere kan også sende kopi av e-posten til saksbehandler: daniel.rydland@pbe.oslo.kommune.no.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Daniel Rydland - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
Kvindernes Boligselskap AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

06.12.2024

FORSLAG OM REKKVERKS LØSNING TIL BALKONGENE.

Kontekst.

I sammenheng med rehabilitering og oppgradering av balkong i Thereses gate 35B, så har styret sett på mulige løsninger for gelender. Vi har gjort evalueringene på bakgrunn av:

- Arkitekturhistorisk forankring.
- Tidlig historikk i PBE.
- Estetiske fortolkninger.
- Tekniske krav til brannsikkerhet.
- Vedlikehold ift. avrenning.

Empirisk grunnlag.

PBE innvilget i 2018 86% av søknadene om balkonger, der en av løsningene for de historiske bygningene, er sort stålrekkverk med spiler (Stokland 2018).



Vi ønsker å foreslå samme løsning i oppgraderingen av våre balkonger, som er iht. PBE's tidligere godkjenninger rundt tekniske krav, estetikk og arkitekturhistorisk forankring. Et lite søk på eldre leiligheter bekrefter også flere andre bygårder i Oslo har gått for samme løsning.



Fra venstre: Frimannsgate 24B (1880), Kjølberggata 13A (1898), Steenstrups gate 15B (1899).

Forslag til leverandør.

Vi har sett nærmere på to leverandører som leverer sort stålrekkverk, som har en historikk på å levere godkjente rekkverk i flere andre boligprosjekter. Forskjellen mellom disse, er at den leverandør 1 tilbyr rektangulære spiler (constructions 2019), mens leverandør 2 tilbyr runde spiler (Trappekompaniet 2024):



Fra venstre: Toget constructions rektangulære kontra Trappekompaniets sirkulære spiler.

I dialog med arkitekter, så har konklusjonen vært å gå for sirkulære spiler mtp. at de estetisk sett, er det foretrukne dersom det er bruksbalkong og beboere skal sitte å se det på nært hold. Vi ønsker også montering på utsiden av dekkene av to ulike årsaker:

1. Vi slipper ekstra vannavrenningsrør på fasaden.
2. Vi får noe mer bruksareal.

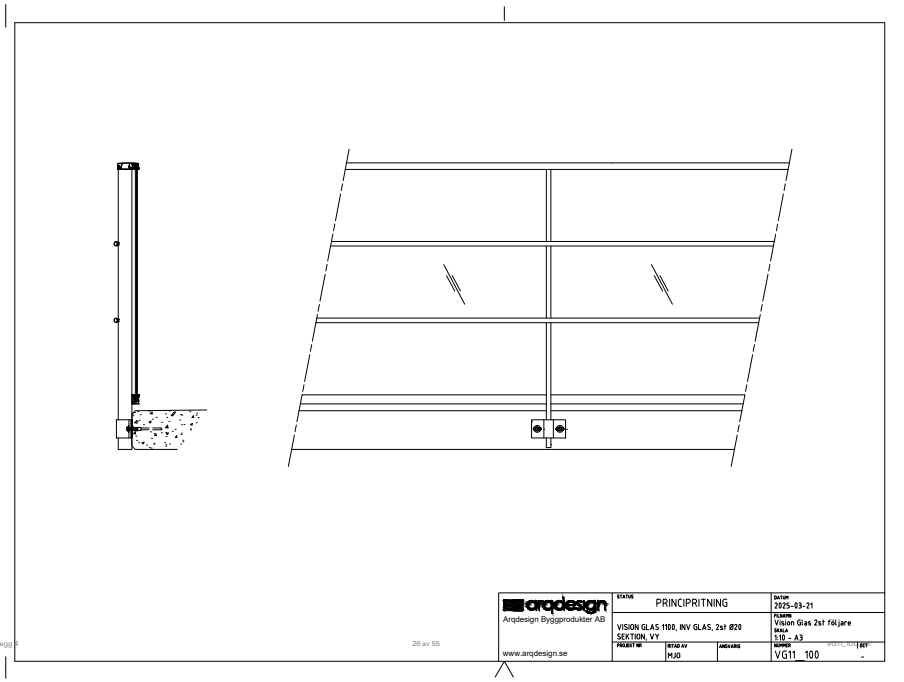
KBS styret 2024
Johan Berntsen Hille-Dahl, styreleder.
Aleksander Andersen, styremedlem.
Johanne White Larsen, styremedlem.
Maria Kristina Helena Johnson, styremedlem.
Tin Phan, styremedlem.

Kildehenvisning.

constructions, T. (2019). "Malte rekkverk av rustfritt stål." Retrieved 06.12.2024, from https://toget.lv/no/malte_rekkverk_av_rustfritt_stal/.

Stokland, E. (2018). "Drømmen om balkong." Retrieved 06.12.2024, from https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/drommen-om-balkong#gref.

Trappekompaniet (2024). "Axvall FVS - Designrekkverk i stål med flatstål ramme og kvadratiske spiler. Arkitektens favoritt.". from https://trappekompaniet.no/trapper/utvendige-trapper-og-rekkverk/axvall-fvs/.



PRISTILBUD

PROSJEKT	Thereses gate 35
Kontaktperson	

	No	Beskrivelse	Beløp eks. mva		
KUNDE					
Doctorsenter	1	rigg og drift	kr 25 000,00		
PROSJEKT	2	riving veg	kr 15 000,00		
Thereses gate 35 B. Legekontor.	3	demontering av skap	kr 5 000,00		
			kr 15 000,00		
TILBUD LAGET DEN	3,A	Div montering av trapense markering	kr 15 000		
30.09.2024.	4	Bygging av ny vegg sparkling og maling	kr 19 500,00		
TILBUD LAGET AV	5	Ny inngangsdør. Glassflate.	kr 65 118,00		
Marcin Ossowski, MO Byggservice AS	6	demontering og montering branndører	kr 20 000,00		
KONTAKT 92550433	7	legger fliser på gulvet	kr 6 000,00		
info@mobyggservice.no	8	legger filser på veg	kr 10 000,00		
www.mobyggservice.no	9	Materials	kr 35 000,00		
	10	branndører	kr 113 874,00		
	11	plumber per hour 850+mva +materials	kr 18 000,00		anslag, faktureres per time.
	12	elektrick per hour 750 +mva +materials	kr 28 000,00		anslag, faktureres per time.
	13	Søppel fjerning samt deponi faring avfall	kr 20 000,00		
	14	Montering ramper	kr 5 000,00		
	15	Div uforutsett medatt	kr 15 000,00		
		TIL SAMMEN, eks. mva	**kr 430 492,00**	0	
		25% mva	**kr 107 623,00**	97593	
		TOTAL inkl. mva	**kr 538 115,00**	487967	

Tilleggsinformasjon og betingelser:

The plumber is not able to give a price, he would have to see the work or can give a price later in the approximate range of 20.000-28.000kroner ,the electrician I do not know if we will need elektrick .price is approximate

Estimert pris

Stannah

DATO 14.03.2025

UTLØPSDATO 16.06.2025

Prosjekt: Thereses gate 35 B

Stannah AS
Brobekkveien 80c
0582, Oslo
Telefon 957 61 000
Salg@stannah.no

TIL: Teigen arkitekter as
Ulf Teigen
Inkognitogaten 12
0258 Oslo
M: 900 69 423
teigenarkitekter@online.no

Takk for din forespørsel!

Viser til henvendelse og sender som avtalt følgende tilbud:

Antall	*Produkt*	*Pris*
1	BC lift plattform rullestol, tillegg sideveis påkjøring kr 12.000,-	Kr 190.000, - eks mva.
1	Stannah 600 inngangsparti	Kr 64.000, - eks mva.
1	Stannah 600 ned til WC m/hengslet skinne	Kr 70.000, - eks mva.

*Pris eks. mva, inkl frakt og montasje

Produktbeskrivelse – Generell

Løfteplattform: Info eget vedlegg.

En heis fra Stannah AS er en investering for en enklere og mer komfortabel hverdag, for en ny standard for innovasjon og kvalitet. Vi hjelper folk opp og frem.

Betingelser

Betalingsbetingelser:	1/3 ved bestilling 2/3 etter ferdig montert heis pr. 30 dager.
Valuta justeringer:	Vi kan endre pris +/-3% ved valutaendringer
Leveringstid:	Ca. 5 til 6 uker fra vi har bestilling og alt underlag i hende, til oppstart.
Montasjetid:	2-5 dager. Forutsetter sjekkliste er fulgt og klargjort til installasjon
Tilbudets gyldighet:	3 mnd. fra tilbudsdato.
Garanti:	2 år, eksklusive feil på grunn av hærverk eller misbruk. Garantien forutsetter at Stannah AS sitt serviceprogram følges.
Gebyrer:	Eventuelle kommunale gebyrer er eks. vår leveranse.

Hovedkontor: Brobekkveien 80 c, 0582 Oslo
Epost: post@stannah.no
Hjemmeside: http://www.stannah.no
Foretaksnummer: NO 981 375 858 MVA
Bankgiro: 1822.05.59560

Serviceavtale

Stannah oversender forslag til serviceavtale etter ferdigstillelse av heisen.

Prosess/gjennomføring:

Etter en eventuell bestilling vil arrangementstegning av anlegget bli sendt bestiller for godkjenning. Stannah AS har sentral godkjenning for alle områder i forbindelse med installering av trappeheiser og løfteplattformer, og kan stå som ansvarlig søker dersom anlegget ikke inngår i annen hovedsøknad. Alle installasjoner av denne typen krever installasjonstillatelse fra kommunen. Stannah AS har mer enn 30 års erfaring i levering og prosjektering av denne type produkter. Vi tar ansvaret for prosessen helt fra tilbudsfasen, gjennom prosjektering og installasjon, til overlevering. Du som kunde kan stole på at Stannah AS håndterer alle detaljer rundt din leveranse slik at du får minst mulig hodebry. Det er med denne visjonen vi kan ha fokus på at både tjenestene vi utfører og varene vi leverer skal **hjelpe folk opp og fram.**

Startbank ID: 138768

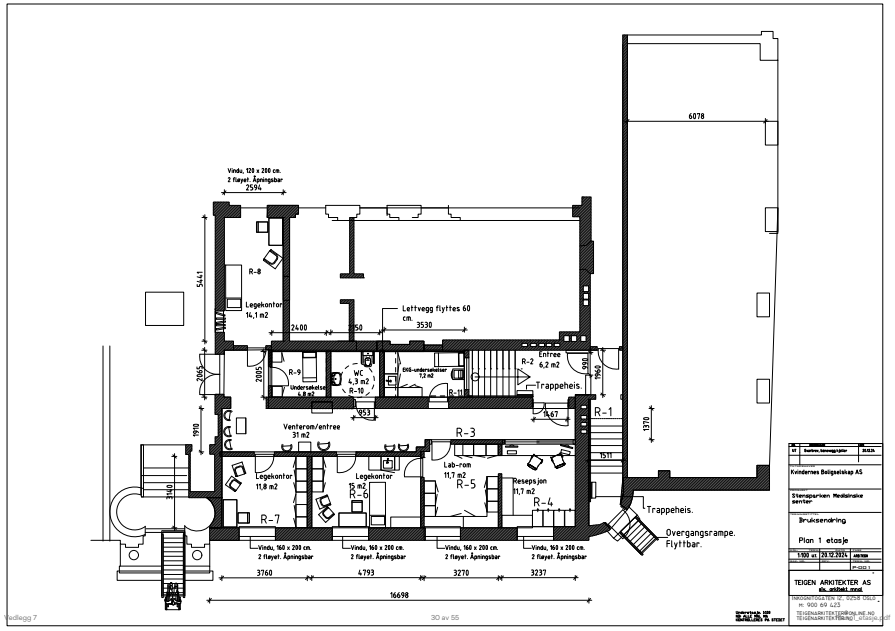
Vi ser frem til et godt samarbeid!

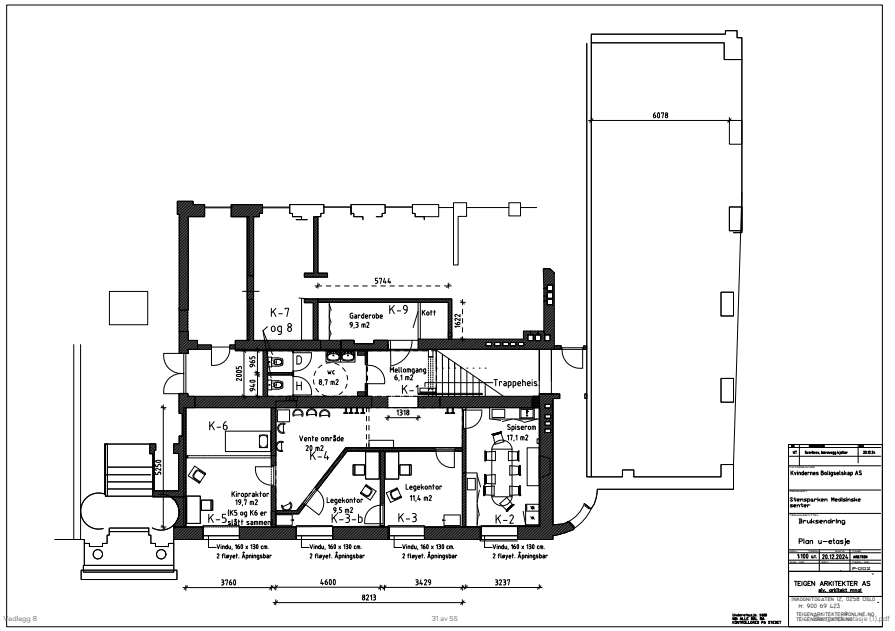
Med vennlig hilsen

Crister Schjølberg
Sales Manager

Stannah

Stannah AS
Telefon : +47 957 61 000
Mobil : +47 990 01 185





Dørfabrikken Vatnestrøm AS

Telefon: 37961050
Foretaksregisteret
Org.nr. 994405667MVA
Konto nr. 31263078503

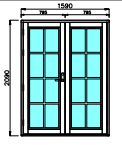
post@dorfabrikken.no
www.dorfabrikken.no
IBAN. NO8131263078503
Swift. SPRONO22XXX

DØRFABRIKKEN Vatnestrøm
• LITT BEDRE DØRER - SIDEN 1948 •

Tilbud 26262

Postadresse	Leveringsadresse	Fakturadresse
Vindu Butikken AS Kobbervikdalen 155 3036 DRAMMEN 47	Vindu Butikken AS Kobbervikdalen 155 3036 DRAMMEN 47	Vindu Butikken AS Kobbervikdalen 155 3036 DRAMMEN 47

Vår ref: Wiebke Reinken Deres ref: Rafal Dyduch Referanse:	Bet.bet. netto pr. 20 dg. Lev.bet. CIF Endrefrist: Kunde nr: 111135	Ordredato: 16.09.2024 Fakturadato: Forfallsdato: Levering:	Kundeinfo: Tlf: Fax: Mobil 40071933 rafal@vibu.no

Tegnings referanse	Linje	Produkt beskrivelse		Antall
	1	2 fløy EI30 branndør m/glass		1
		B x H x T 1590 x 2090		
		Slagretning	V-Ut	
		Karm	56x115mm furu	
		Ramtre	101x68mm furu	
		Sprosser	Duplex 2x4 ruter (NB: ingen spacer i glass)	
		Glass	Multiflor utv	
		NB!	typegodkjent branndør, Ei30	
		Hengsel Abloy N3548-110 H-UT		4 stk
		Hengsel Abloy N3548-110 V-UT		4 stk
		8765-50 V låskasse V-UT		1 stk
		Dørvrider FKRM Dorma DH 722	Forkrommet matt	1 stk
		Sluttstykke LP 712		1 stk
		Sylinder 1245 FKRM, 68/19		1 stk
		2-lags brann 8lam-10-16pyrobel		stk
		Terskel utadslående dører 48mm	Eik	1 stk
		Maling begge sider m karm	Maling NCS S 0502-Y std hvit (bomull)	1 ltr
		Aluminium-terskelskinne utadsl. 5159 5m		1 stk
		NB! Ingen garanti på ubehandlete produkter, oljet produkter eller overflatebehandling ved mørke farger!		1 stk
	2	Miljøavgift glass per rute		2
	3	Frakt kostnader		1

Selgeren forbeholder seg salgspant i salgsgjenstandenfor kjøpesummen etter reglene i pantel §§ 3-14 – 3-22.

REVIDERT PRISOPPSETT BASERT PÅ MOTTATTE TILBUD PR. 14.03.2025.	Oslo 14.03.2025.											
NB: DETTE OPPSETTET ER ET FORSØK PÅ Å LAGE ET SÅ OVERSIKTLIG KOSTNADSBILDE SOM MULIG, BASERT PÅ INNKOMNE TILBUD FRA DE ULIKE AKTØRENE												
TOTAL SUMMEN INKLUDERER OGSÅ EN INDEX JUSTERING IHHT. SSB (STATISTISK SENTRALBYRÅ).												
DET GJØRES OPPMERKSOM PÅ AT DET OG KAN TILKOMME YTTERLIGE UTGIFTER SOM RIB (RÅDGIVENDE INGENIØR BYGG), BRANNPUMPNING, OG ANDRE UFORUTSETTE FAG/HENDELSER.												
GJØRYER FRA PRE (PLAN OG BYGNINGSETATEN) OG ANDRE ETATER KOMMER SOM TILLEGG DG SKAL OGSÅ ØDSKES AV TILTAKSHAVER.												
NO BYGGESERVICE.												
Beskrivelse		Sum eks mva.	MVA	Sum inkl. mva	Tillegg uforutsett 30%							
			0,00									
Rigg og drift	RS	25000,00	6250,00	31250,00	9375,00	40625,00						
Rive vegg i WC 1 etg.	Iht tilbud datert	15000,00	3750,00	18750,00	5625,00	24375,00						
Ny vegg Lagre ca. 40 cm mot EKG rom. Stender vegg, Rockwool. Iso og 2x2 lag gips.	Iht	19500,00	4875,00	24375,00	7312,50	31687,50						
Vegg spartles og males.	Alt arbeid IHH tilbud datert 22.07.24		0,00	0,00	0,00	0,00						
Demontering av skap undr vask	Iht tilbud datert	5000,00	1250,00	6250,00	1875,00	8125,00						
	IHH tilbud	15000,00	3750,00	18750,00	5625,00	24375,00						
Div fils på gulv og brystning.	Alt arbeid IHH tilbud datert 22.07.24		0,00	0,00	0,00	0,00						
Div montering av trapense markering	Iht	15000,00	3750,00	18750,00	5625,00	24375,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Demontering av inngangsdør nede. Ny dør med glasshelt. Slagretning snus slik at dør slår ut.	Iht		0,00	0,00	0,00	0,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Ny brannstør IHht. prosjektering, EI60, mot hovedinngang bak.			0,00	0,00	0,00	0,00						
Brannglass monteres i overlys området.	Erstattes av 2 lag gips m brannfetting RS.	8000,00	2000,00	10000,00	3000,00	13000,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Materialer:			0,00	0,00	0,00	0,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Brannør, dobbel. Bak mot felles inngang.	Iht arb. (medtas kr. 10.000,-)	10000,00	2500,00	12500,00	3750,00	16250,00						
Ny brannør	Bak dobbel	113874,00	28468,50	142342,50	42702,75	185045,25						
Ny inngangsdør nede. (Her må det medtas ca. kr. 64.200,- om det skal inn ny dør.)	IHH tilbud samme dør brukes arb	25000,00	6250,00	31250,00	9375,00	40625,00	kostert 02.2025.					
	Dør nede	37221,00	9305,25	46526,25	13957,88	60484,13	Index reguleres					
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Stendere, gips, maling, spartling , fils gulv, vegg.	Iht tilbud	51000,00	12750,00	63750,00	19125,00	82875,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Div. listverk			0,00	0,00	0,00	0,00						
Div elektriker arbeid. Antatt ca. 8 timer. Må være justerbar.	RS: Tilbud	28000,00	7000,00	35000,00	10500,00	45500,00	37 timer pluss materialer	Mater. RS. Antatt 45000		72750 pluss mva		
Div. rørlegger. Må være justerbar.	RS: Tilbud	18000,00	4500,00	22500,00	6750,00	29250,00	37 timer pluss materialer	Mater. RS. Antatt 40000		71459 pluss mva		
Avfall fjernes.	RS	20000,00	5000,00	25000,00	7500,00	32500,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Montere ramper etter behov. Vil bli avklart. Ved innsjang til legekontor, bakke til tenskel. Medtatt pris.	5000		0,00	0,00	0,00	0,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Div uforutsett medatt	Nye skap, småting div.	25000,00	6250,00	31250,00	9375,00	40625,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
		430595,00	107648,75	538243,75	161473,13	699716,88	726221,00	INDEX IHH SSB				
Timepris snekker/entreprenør, tillegg arbeider kr. 750,- pluss mva.												
15% påslag for materialer.												
Heiser mm. Stannah												
Løfteplattform til hovedinngang til byggat.	Iht revidert tilbud 14.03.2025	190000,00	47500,00	237500,00	67125,00	290675,00						
Trappeheis, inngangsgarti til 1 etg./repos.	Iht revidert tilbud 14.03.2025	64000,00	16000,00	80000,00	24000,00	104000,00						
Trappeheis, inngangsgarti til 1 etg./repos til underetasjen.	Iht revidert tilbud 14.03.2025	70000,00	17500,00	87500,00	26250,00	113750,00						
				405000,00		568625,00	538625,00					
TOTAL KOSTNAD INKL. MVA OG 30% UFORUTSETT. (FORELØPIG BEREGNET)							1234846,00	Total inkl mva				

NÅVÆRENDE KONTRAKTER

PARK	TENANT	START	MERKNAD
01			stillas. alltid
02	[illegible]	01.08.2019	
03			for trang, bare liten bil.
04	[illegible]	01.01.2023	
05	[illegible]	01.01.2023	
06			
07	[illegible]	01.01.2023	
08			
09			
10	[illegible]	07.11.2022	
11	[illegible]	07.11.2022	
A		01.04.2021	
B	[illegible]	04.01.2021	Motorsykkel flytte til 3?

UTLEIE

FRA	TIL	NAVN	NO.
16.04.2025	17.04.2025	[illegible]	
19.04.2025	20.04.2025	[illegible]	116
24.04.2025	25.04.2025	[illegible]	
25.04.2025	26.04.2025	[illegible]	201
26.04.2025	27.04.2025	[illegible]	201
05.05.2025	08.05.2025	[illegible]	
08.05.2025	22.05.2025	[illegible]	
11.05.2025	13.05.2025	[illegible]	216

Tilstands-, skade- og kapasitetsvurderinger

Fuktskader i kjellerbod – vurdering av dreneringstiltak

Det er observert fuktskader ved bodområdet i kjelleren. Skadene antas å skyldes mangelfull drenering rundt bygget, samt vannansamlinger langs grunnmuren ved kraftig nedbør. Problemet forsterkes av at deler av plenen ligger nedsenket i terrenget rett utenfor bygården. Det vil blant annet installeres taknedløpforlengere der disse mangler, og undersøkes om dreneringen fungerer slik den skal. Kommunen vil undersøke muligheten for å heve terrenget for å sikre at overflatevann renner vekk fra grunnmuren vår, siden de eier eiendommen utenfor. Styret undersøker forholdene og behovet for ytterligere tiltak nærmere. Undersøkelser for setnings- og andre mulige skader på bygget vil også utføres.

Kapasitet vann- og avløpsledninger

Vurdering etter befaring utført av OBOS:

Basert på befaringen og den tekniske vurderingen, anses det som et større inngrep å etablere bad i leilighetene. For både avløpsrør og ventilasjon vil det være nødvendig med nyetablering av kanaler og tilpasning i de ulike leilighetene.

Det ser ut som bunnledningen (rørene i grunnen) har tilstrekkelig kapasitet for et slikt prosjekt, men det må uansett gjøres større inngrep for å kunne etablere bad. Nye avløpsstammer bør føres opp fra kjeller og videre oppover i bygget.

Avløpsrør til bad og toalett bør legges med diameter på 110 mm. Minimumskrav er 90 mm, men denne dimensjonen brukes ikke lenger og er vanskelig å få tak i.

Dersom boligselskapet ønsker å åpne for etablering av bad, må det altså gjennomføres omfattende tiltak. I så fall anbefaler OBOS å samtidig vurdere oppgradering eller utskifting av varmeanlegget, da dette er gammelt og modent for fornyelse. Når det gjelder etablering av kvernetoaletter er dette noe OBOS ikke anbefaler pga. driftsproblemer.

Kaldtvannsrøret er heller ikke stort nok for alle, da må også det oppgraderes.

Styret ser på dette evt. videre.

Små oppgraderinger og toaletter

Det har i løpet av perioden blitt gjort flere praktiske forbedringer i fellesarealene og fellestoalettene:

Testing med vifte i ventilasjonssjakt:

En vifte har blitt satt inn i en av ventilasjonssjaktene i blokka, men entreprenøren vet ikke sikkert hvilke leiligheter den påvirker.

Kan du hjelpe oss? Sjekk dette i din leilighet:

1. Har du merket noen forandring i luftingen siden sommeren 2024?
   F.eks. mer trekk, mer lukt, eller at det blåser eller suger mer luft ut?

2. Har du ventiler med gitter (luftehull) i leiligheten din?

    - Hold hånden foran gitteret – kjenner du at det trekker eller suger luft?

    - Prøv å holde en tynn plastpose (f.eks. en brødpose) foran gitteret – blir den sugd fast?

Brannsikkerhet (utstyr, branndører og tak):

- **Det er inngått avtale om årlig kontroll av nødutgangsbelysning og brannslukkere**

- **Kontroll utføres én gang i året for å sikre at alt er i forskriftsmessig stand**
- **Taket må undersøkes nærmere, da den representerer en mulig fare for brann.**
- **Styret har jobbet med å undersøke hvordan branndørene kan tilfredsstille kravene til brannsikkerhet, og samtidig være universelt brukervennlige. Vi venter på pristilbud fra elektriker samt Siemens som har ansvaret for brannsentralen. Dette er komplekst og et arbeid som styret vil fortsette med å utrede.**
- **Styret ser videre på evt. arbeid med branndører og annen brannsikkerhet i bygget.**

Sykkelparkering:

- **Det er gjort undersøkelser for å utbedre sykkelparkeringen**
- **På grunn av andre nødvendige utgifter må dette tiltaket utsettes inntil videre**

Toaletter:

- **Nye vasker montert der det tidligere var gamle modeller**
- **Montert såpedispensere og papirholdere til tørking av hender**
- **Nye toalettpapirholdere**
- **Nye søppelbøtter**
- **Desinfeksjonsmiddel tilgjengelig**
- **Kurver for å legge fra seg ting når man dusjer**

Gjesterommet:

- **Ny dør satt inn**
- **Full oppussing**
- **Ny seng og tilbehør installert**

Byttekrok og loppemarked:

- **Det er nå opprettet en byttekrok rett innenfor døren til høyre for tavla der man skriver seg opp for vasketid**
- **Her kan du legge fra deg ting du ikke lenger trenger – eller finne noe nytt du har bruk for**
- **Kommer også til å arrangere små loppemarkeder etter behov!**

Informasjon, kontakt og booking – forbedrede rutiner

For å gjøre det enklere for alle å finne frem til riktig informasjon og få kontakt med styret, er det gjort flere tiltak:

Vipps:

- **Vipps-betalinger for gjesterom og nøkkel finnes allerede**
- **Det jobbes nå med å få lagt til en egen fane for parkering**

Defigo:

- **Kontaktinformasjon er oppdatert**
- **Ved behov for ny nøkkel: kan bestilles via Stig, pris 250 kr**

Gjesterom / gjesteleilighet:

- **Rutiner for booking, betaling og regler er tydeliggjort**
- **Kode gis ved bekreftet booking**

Vaktmester:

- **Navn og kontaktinformasjon er oppdatert og tilgjengelig: Stig Johansen, Tlfnr: 402 88 575 / Epost: stigoevind@gmail.com**

Styret:

- **Ny og tydelig kontaktadresse til styret: t35.kbs@gmail.com**
- **Styret vil evt. se på muligheter for å forbedre dette framover, f.eks gjennom nye hjemmesider.**

Status på skadedyrkartlegging og tiltak

Anticimex har gjennomført flere undersøkelser i bygården for å kartlegge omfanget av skadedyr som rotter og biller. Basert på funnene er det allerede iverksatt enkelte tiltak for å begrense og fjerne problemet.

Arbeidet er imidlertid ikke avsluttet. Det pågår nå en videre kartlegging for å avdekke eventuelle gjenværende problemområder. Anticimex vil, i samarbeid med styret, fortsette å følge opp med nødvendige tiltak der det er behov.

Vi kommer tilbake med mer informasjon så snart videre tiltak er planlagt eller gjennomført og videre undersøkelser er gjennomført.

Forsikringssaker:

- **Styret har jobbet med flere forsikringsskader. Styret ser på om trøbbel med bom i branntrapp nærmest Thereses gate dekkes av forsikring eller må utbedres på annen måte og således males.**
- **Dette inkluderer dokumentasjon, oppfølging og samarbeid med forsikringsselskapene**

Ny internettleverandør: GlobalConnect

Styret har vedtatt å bytte til GlobalConnect som internettleverandør.

- **GlobalConnect var den eneste leverandøren som kunne levere innen 01.04.2025.**
- **Bakgrunnen for hastebehovet var at flere beboere jobber hjemmefra og er avhengige av stabil internettforbindelse.**
- **Styret informerte om forhandlinger med forskjellige internett- og TV-leverandører flere måneder tilbake.**

Ny avtale: 1000 Mbit til 185 kr/mnd per leilighet

- **Internett-hastighet: 1000 Mbit (20 ganger raskere enn tidligere avtale med Telia)**
- **Pris: 185 kr per måned per leilighet og gratis installasjon i hele bygget**
- **Sammenligning:**
  - **Tidligere betalte vi 392 kr per måned per leilighet til Telia**
  - **Telia-avtalen inkluderte også TV, som mange ikke bruker**

Det finnes ingen løsning som passer alle perfekt, men dette er den beste avtalen vi har klart å forhandle frem nå.

Felleskostnader reduseres med 207 kr

- **Felleskostnadene øker i år med 10 % på grunn av:**
  - **Økning i konsumprisindeksen**
  - **Økte vedlikeholdskostnader**
- **Men: Den nye internettavtalen gjør at vi kan redusere felleskostnadene med ca. 207 kr per måned per leilighet, noe som demper den totale økningen.**
- **Besparelse:**
  - **Vi unngår en unødvendig merkostnad på 240 000 kr per år**
  - **Dette tilsvarer 1,2 millioner kr over fem år**

Ikke krav om generalforsamlingsvedtak

- **Ifølge norsk lov er det ikke krav om å ta valg av internettleverandør opp på generalforsamling.**
- **Dersom man ønsker å endre lovverket, må man ta det opp med lovgiver – ikke styret eller sameiet.**

Tidligere avtale med Telia

- **Avtalen utløp: 01.04.2025**
- **Pris: 392 kr per måned per leilighet**
- **Ulemper med Telia-avtalen:**
    - **Dyr løsning**
    - **Inkluderte TV som ikke alle bruker**
    - **Kun 50 Mbit internett-hastighet**

Bakgrunn for bytte av internett- og TV-løsning

Styret har mottatt flere klager på tekniske problemer og lav hastighet med eksisterende internett- og TV-linje.

- **Styret gjennomførte spørreundersøkelser på Vibbo, hvor resultatene er åpne og viser at kun en person bruker lineær TV i bygården.**
- **Telias løsning gir kun 50 Mbit, noe som er lite i 2025 med økende krav til hastighet og bildekvalitet.**
- **Flere beboere jobber hjemmefra og er avhengige av stabil og rask internettforbindelse.**
- **Styret har kontaktet flere andre leverandører, men fikk:**
    - **Lite fleksibilitet**
    - **Sene svar**
    - **Ingen kunne garantere levering innen 01.04.2025**
    -

Strømming og brukervaner

- **Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB):**
    - **88 % i Norge abonnerer på én eller flere strømmetjenester**
- **Ifølge Kantar, 2. kvartal 2024:**
    - **85 % hadde minst én strømmetjeneste**
    - **Vi bruker dobbelt så mye penger på strømmetjenester som i 2020**
    - **Nordmenn abonnerer i snitt på 3,4 strømmetjenester**
- **Spørreundersøkelsen i bygården:**
    - **Svært få bruker TV via vanlig TV-kabel**

Eksempler på strømmetjenester og priser

Ved å betale kun for internett (185 kr/mnd), står hver beboer fritt til å velge de strømmetjenestene de selv ønsker.

Vanlige strømmetjenester:

- **Netflix: 99 kr/mnd**
- **Disney+: 59 kr/mnd**
- **Viaplay: 109 kr/mnd**
- **HBO Max: 74 kr/mnd**
- **Prime Video: 79 kr/mnd**
- **TV 2 Play: 109 kr/mnd**

- **Apple TV+: 99 kr/mnd**
- **NRK Nett-TV: gratis**

TV- og strømme-pakker (inkluderer TV-kanaler):

- **Strim.no: 349 kr/mnd**
- **RiksTV: 349 kr/mnd *(via GlobalConnect-lenke)***
- **Allente: 349 kr/mnd *(via GlobalConnect-lenke)***

Besparelser og fordeler med ny løsning

- **Felleskostnadene reduseres med 207 kr/mnd per leilighet (OBOS-faktura)**
- **Hver leilighet betaler nå kun 185 kr i måneden for internett**
- **Velger du ingen TV-tjeneste, sparer du 207 kr/mnd**
- **Velger du strømmetjenester, betaler du bare mellomlegget etter de 207 kronene er spart**
- **Man står fritt til å velge hvilke strømmetjenester man vil bruke**
- **Mange strømmetjenester gir tilgang til tusenvis av serier, filmer og sport**
-

Eksempler på faktisk månedsutgift etter fratrekk

Hvis du kun bruker én strømmetjeneste:

- **Netflix: Du betaler 108 kr mindre enn før**
- **Disney+: Du betaler 148 kr mindre enn før**
- **Viaplay: Du betaler 98 kr mindre enn før**
- **HBO Max: Du betaler 133 kr mindre enn før**

- **Prime Video: Du betaler 128 kr mindre enn før**
- **TV 2 Play: Du betaler 98 kr mindre enn før**
- **Apple TV+: Du betaler 108 kr mindre enn før**
- **NRK Nett-TV: Du betaler 207 kr mindre enn før (helt gratis)**

Hvis du kombinerer flere tjenester:

- **Netflix + Disney+: Du betaler 49 kr mindre enn før**
- **Netflix + Viaplay: Du betaler 1 kr mer enn før**
- **Netflix + HBO Max: Du betaler 34 kr mindre enn før**
- **Netflix + Prime Video: Du betaler 29 kr mindre enn før**
- **Netflix + TV 2 Play: Du betaler 1 kr mer enn før**
- **Netflix + Apple TV+: Du betaler 9 kr mindre enn før**
- **Disney+ + Viaplay: Du betaler 39 kr mindre enn før**
- **Disney+ + HBO Max: Du betaler 74 kr mindre enn før**
- **Disney+ + Prime Video: Du betaler 69 kr mindre enn før**
- **Disney+ + Apple TV+: Du betaler 49 kr mindre enn før**
- **Viaplay + HBO Max: Du betaler 24 kr mindre enn før**
- **Viaplay + Prime Video: Du betaler 19 kr mindre enn før**
- **Viaplay + TV 2 Play: Du betaler 11 kr mer enn før**
- **Viaplay + Apple TV+: Du betaler 1 kr mer enn før**
- **HBO Max + Prime Video: Du betaler 54 kr mindre enn før**
- **HBO Max + TV 2 Play: Du betaler 24 kr mindre enn før**
- **Prime Video + Apple TV+: Du betaler 29 kr mindre enn før**

RENHOLDS SERVICE OG -TJENESTER

Bakgrunn

Vi har testet ut flere renholdsfirmaer for å finne noen som leverer den kvaliteten vi ønsker, men så langt har vi dessverre ikke funnet noen som gjør en god nok jobb. Dette er jo særlig viktig for de beboerne som deler bad med andre.

Status

Vi følger tett opp med det firmaet vi har i dag, for å se om de kan forbedre seg. Skulle det ikke bli bedre, vil vi vurdere å bytte til et annet firma som kan levere renholdet på det nivået vi trenger.

Styrets merknader
Johanne følger opp renhold fram til neste styre er valgt.

BRUKSENDRING FRA RESTAURANT TIL LEGEKONTOR

Bakgrunn
I 29.09.2023 sendte KBS en sak om bruksendring inn til Plan- og bygningsetaten (PBE). Grunnen til denne saken er at naboer/gjenboere har sendt inn merknad om at kontorlokalene (U og 1.etg) ikke oppfylte dagens TEK-krav. Dette gjelder bl.a. universell utforming for innganger, WC, trapp og at alle dører oppfyller brannkrav. Dvs. vi har i dag ikke lov til å leie ut våre lokaler som kontorer og dersom vi ikke oppfyller PBEs krav, så vil vi også miste vår rett til utleie og tape vesentlige leie inntekter (årlig inntekter i dag er 332.000 NOK). Vi har kontrahert Teigen arkitektkontor til å utarbeide søknad (2023-2025) og anbefaling av entreprenør til å realisere bruksendringen.

Status
Etter litt frem og tilbake med PBE, så har KBS den 18.02.2025 fått medhold og igangsettingstillatelse. Etter vurdering av tre ulike tilbud iht. pris og gjennomføring, så er det to entreprenører vi ser som relevante: Stannah og Mo Byggeservice.

Styret har også hatt en lang dialog, så vil det ikke være mulig å beholde de historiske dørene i hallen, men vi får lov til å beholde “glassviften” over døren. De historiske dørene vil lagres i kjelleren, med en idé om å gjenbruke dette som reservedeler. Situasjonen er slik at ingen antikvarer er villige til å ta på seg oppdraget om å restaurere døra iht. brannkrav, der det vil potensielt koste noen hundretusen uten forsikring om at døra blir godkjent.

Estimert budsjett (inkl. moms):

- Trappeheis: 405.000 NOK.
- Løfteplattform: 237.500 NOK.
- Byggearbeid: 538.000 NOK.
- Prosjektledelse: ca. 93.000 NOK

Dette inkluderer forutsett tillegg hva angår bygningens tilstand, kontroll, leietakerens fleksibilitet osv.

Styrets merknad
Vi vil igangsette byggeprosessen umiddelbart. Selv om vi har fått gjennom vår igangsettelse/byggetillatelse så har våre leietakere levd i usikkerhet om å kunne praktisere i våre lokaler.. Dette er nå en hastesak, der tiltak må gjøres iht. TEK krav og UU - dette er en stor inntektskilde for KBS og vi risikerer et løpende tap.

PÅGÅENDE BYGGESAKER 2024/2025

Bakgrunn
Det ble igangsatt rehabiliteringsprosjekt 2024/2025 av både skader i frontfasaden og at brannbalkongene i bakgården ikke var iht. TEK17 krav. I denne anledning, så vi styret sett muligheten for økonomiske stordriftsfordeler om å rehabilitere våre fellesarealer samtidig. I denne anledning har styret kontrahert Thorendahl AS og Mesterbedriften Lund. Prosessen har vært mer krevende enn tidl. antatt både for styret og kontraherte konsulenter, fordi i tillegg til størrelses orden til prosjektet, så er KBS/Thereses gate 35B gul-listet (utvendige fasader) iht. bygningsvern og kulturminneforvaltning, dvs. bevaringsverdig.

Status
Milepæl og gjennomført arbeid:

- **Pristilbud** fra ulike entreprenører og fargekonsulenter.
- **Utsatt arbeid** pga. behov for grundighet og avklaringer om byggets tilstand.
- **Kontrahering** av kontrakt med entreprenørfirma og fargekonsulent.
- **Justering av LED ly**s (besluttet nei pga høy pris) og evt. reparasjon av skader relatert til montering.
- **Bestilling av fargepaletten,** dette nettopp fordi vi kom frem til at vi i styret ikke sitter med kunnskap om fargepaletten.
- **Oppstart for malearbeid**, innvendig.
- **Utvendig fasade**, gjennomgang/befaring av skader, råte og derav rehabilitering.

Fortsatt under prosess:

- **Brannbalkong**, gjennomgang av tekniske krav før rehabilitering.

Sakens kjerne:

1. **Styret/Thorendahl** ønsker en enkel profil med vertikale spiler, som oppfyller TEK17 krav og tillater hverdagsbruk. Det er også lagt frem et forslag på en profil på horisante spilere.
2. **PBE/BYA** ønsker å bevare profil as-it-is (horisontale spiler) som ikke oppfyller krav og som krever tett skjerm i bakkant pga. TEK17 krav. Dvs. PBE/BYA ikke godtar noen av våre profil-forslag.

Som følger av at bygningen er gul-listet, så har dette medført en lengre saksgang mellom Thorendahl og Plan- og bygningsetaten (PBE) og BYA (Byantikvaren). Denne diskusjonen består av en uoverensstemmelse mellom juridiske og skjønnsmessige argumenter, dvs. hvordan å samtidig oppfylle TEK krav men også bevaringsverdighet. Det fremstår nå at det blir uungåelig med tett skjerm i bakkant. Ifølge Thorendahl, så har dette vært en av de vanskeligste prosessene de har hatt, til sammenligning til deres tidl. arbeid.

Styrets merknad
Dersom vi ikke imøtekommer PBE/BYA, så risikerer vi nå å plombere/stenge balkongene. Planen er å inngå et nytt konferansemøte mellom Thorendahl og PBE/BYA, der de peker ut spesifikt i kvadrat cm om hva de krever iht. gjennomføring og retningslinjer. Her ser vi også at vi kanskje er nødt til å sende en representant fra styret.

STYRESTRUKTUR OG BEBOER INKLUSJON

Bakgrunn
Styret har tatt beboernes tilbakemeldinger på alvor og deres ønsker om mer inklusjon og bedre informasjon. Det har vært et krevende år for både beboere og styret, mtp. alt byggearbeid internt og eksternt, internettleverandør osv. Det er i slike sammenhenger at styret risikerer å bli overbelastet og er nødt til å prioritere gjøremål, derav at beboerne ikke føler seg hørt. Huset består av ressurssterke beboere, dette gjelder alt fra deres profesjonelle bakgrunn, ren og skjær

entusiasme for visse oppgaver, beboernes interesser enten etasjes-vis eller hele huset. Dette forslaget handler om husets beste interesser og vi er mer robuste i vår gjennomføringsevne og kvaliteten på hva som gjennomføres.

Forslag
Styret ønsker å fremme et forslag om at styreleder/medlem rådfører seg med beboerne og inkluderer dem mer i gjennomføring av konkrete ansvarsområder og oppgaver. Styret oppfyller fremdeles sitt ansvar om å ta strategiske valg som er i beboernes beste interesse. Dette fordrer at beboerne selv melder inn hva de føler de er kompetente i, faglig, via nettverk/bekjente eller erfaringer med huset over lengre tid. Noen få eksempler på dette:

- **Styret-beboer relasjon:** Etter at vervet er over, så ønsker Tin at styret fremdeles kontakter han ang. byggesaker og eiendomsrettslige saker. Selv om han ikke er ekspert på alle områder, så har han et nettverk som kan svare oss på f.eks. saksgang i PBE, rehabilitering, eiendomsrett. Tin havner dermed på lista til en gitt styreleder eller -medlem som har dette som ansvarsområdet. Tin skal ikke belastes med styrets mandat om strategiske valg.
- **Representasjon på etasjenivå:** fanesaker for ulike oppgang får tett oppfølging, ved at det her oppnevnes det en beboer som samler inn saker fr sine naboer. Det er vanskelig for styret å følge opp enkeltbeboer, så dette gir etasjene selvstyre til å fronte sine bekymringer og saker.
- **Parkering:** styret har inntil videre, fulgt opp det strategiske overblikket rundt dette, men også blitt belastet med hverdagslige booking og kalender oversikt. Det kunne vært en fordel her å avlaste styremedlem, slik at styret får fulgt opp de større strategiske valg, f.eks. Vipps løsning, potensiell utleie/markedsundersøkelse av priser i nærområ.
- **Blomstergruppe:** dette er et eksempel på at beboere allerede har tatt tak i en oppgave, basert på ren og skjær entusiasme for hagebeplantning.

Styrets merknad
Styret vil ikke påtvinge noe som helst, beboerne velger selv hva de mener er viktige oppgaver og fører seg selv opp. Det vil legges ut et forslag om viktige oppgaver og beboerne selv definerer det de mener er viktig.

PARKERINGSTILBUD FOR VÅRE BEBOERE

Bakgrunn
KBS disponerer i dag 12 parkeringsplasser, der minst 4 av disse kvalifiserer til utleie enten om det er internt eller eksternt. Månedssatsen for interne beboere er 1000 NOK, der utleie eksternt potensielt for 2000 NOK. Det er derfor p.d.d. ikke kø for parkeringsleie for våre beboere. Styret diskuterer nå hvordan å disponere disse iht. beboernes behov og som inntektskilde fra eksterne leietakere. Her burde det også vurderes ordentlig oppmerking av parkeringsplassene, dersom eksternt utleie skal være et alternativ, samt at bilisten ikke kjører altfor tett på/skader vinduet til Elis atelier (allerede 2 hendelser der vinduet er kjørt på).

Status
I en testperiode april/mai, så har beboere får mulighet til å leie parkeringsplassene i kortere perioder, med satser på 50kr/dag eller 300kr/uka. Dette ser ut til å være et populært tilbud Ila april/mai, så har vi fått inn bestillinger på 10 dagssatser og 2 ukesatser. Vi vil kartlegge beboernes behov i noen måneder fremover. Det skal i nær fremtid settes opp et eget produkt for dette på Vipps. Inntil videre, så kontaktes Tin for booking og det vippses som “leie av gjesterom”

Styrets merknad
På et mer informert grunnlag, så vil styret ved en senere anledning diskutere muligheten om å kombinere utleie til eksterne som inntektskilde, dersom det skulle vise seg at én parkeringsplass er nok til å dekke behovet til våre interne beboere.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.25
Selskapsnummer: 7183 **Selskapsnavn:** KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Aleksander Andersen er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Johanne og Tin er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer for 2023/2024

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025

Stemme for scenario 2 (intern styreleder)

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Aleksander Andersen
- [ ] Jan Øyvind Heldahl (1 år)

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Ane-Marte Grønstad Liane
- [ ] Mona Rudberg Undisdatter

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Inger Dagrunn Karlsen
- [ ] Tore Ljøkelsøy

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- [ ] Eli Hovdenak
- [ ] Ellen Worren
- [ ] Erik Mowinckel

Styremedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Stina Elisabeth Ovesen (ett år)

Sak 8 Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)

Vedtektsendringen gjennomføres

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Pakker som forsvinner (innsendt forslag)

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For pakker som forsvinner (innsendt forslag)
- ☐ Mot pakker som forsvinner (innsendt forslag)

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Styret ser på en løsning som kan gjøre det mulig å få levert pakker og aviser fra posten, Helthjem og andre leverandører av tjenester i KBS.
- ☐ Installering av videoovervåking i alle fellesarealer untatt fellesbad
- ☐ Installering av videoovervåking ved postkassene
- ☐ Bygge inn ekstra postkasser for pakker der dagens postkasser befinner seg (om dette lar seg gjøre ihht. regelverk: brann, TEK17,...)
- ☐ Innleie av døgnbemannet vaktpersonell i samtlige fellesarealer
- ☐ Installering av lås på samtlige fellesdører som ikke lar seg låse per i dag

Sak 10 Styrets mandat til å vedta, delegere - derav inkludere.

Styret får delegere oppgaver til beboere

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 11 Forslag om endring av styrets mandat ved valg av internettleverandør

Til orientering

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 12 Månedlig nyhetsbrev fra styret

Månedlig nyhetsbrev

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 13 Forslag om å innføre årlig allmøte i forkant av generalforsamlingen

Allmøte i forkant av hver generalforsamling

- ☐ For
- ☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921121679
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mai kl. 18:00 til 31. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 27. mai 2025, Bolteløkka skole, Eugenies gate 10, 0168 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Aleksander Andersen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksander Andersen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **163**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret innstiller Johanne og Tin til å signere protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Johanne og Tin er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **165**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **159**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

- fiberoptikk, forbedring fordeler/ulemper
- byggekostnader, økning
- parkeringstilbud internt, 50/300 kr dag/uka.
- tilstands/-undersøkelser av diverse i bygården

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

c) byggesaker - året som har gått, og utfordringene vi har fremover.

- Bruksendring, kontorlokalene.
- Gjesterom.
- Fargekonsulent, Lund.
- Maling, fellesareal.
- balkonger/gelender. **BYA/PBE**
- tilstands/-undersøkelser av diverse i bygården

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **155**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer for 2023/2024

Totalkostnaden for ekstern styreleder i perioden 2023/2024 har vært ca. 185 000 kr. Tidligere var styrehonoraret for øvrige styremedlemmer på 80 000 kr, men dette var for et vesentlig mindre omfang av arbeid. Styret foreslår å sette av **150 000 kr** til styremedlemmene i perioden 2024/2025.

Styrets innstilling
Styret anbefaler innstillingen

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [sum]
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Transaksjon 09222115557549536453 Signert MAA, PJWL, PTP

6. Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025

Med bakgrunn i erfaringer fra de siste årene legges det nå frem et **valg mellom to alternative modeller** for organisering av styrearbeidet og styreledelse. Totalkostnadene vil være like for begge scenariene.

Scenario 1: Ekstern styreleder (Styrebistand AS)

- **Faste kostnader til Styrebistand AS:** 130 000 kr
- **Tilleggskostnader (honorar for ekstra arbeid):** 55 000 kr
- **Fordelt honorar til øvrige styremedlemmer:** 150 000 kr
- Styret gjør mesteparten av det løpende arbeidet.
- Det vises til tidligere historikk: I løpet av de siste tre årene har Styrebistand AS byttet kontaktperson/styreleder flere ganger, og mange saker har ikke blitt fulgt opp slik de skulle.

Scenario 2: Intern styreleder (Aleksander Andersen)

- **Fast kostnad:** intern styreleder 130k
- styremedl. 120k (30k)
- =250k
- Aleksander Andersen oppnevnes som intern styreleder.
- Ansvaret samles mer effektivt, med fast avtalt arbeidsomfang og tydelig eierskap til oppgaver og oppfølging.

Styrets innstilling
Nåværende styre mener at scenario 2 er mest hensiktsmessig for bygården

> **Forslag til vedtak:**
> Stemme for scenario 2 (intern styreleder)
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Nåværende styre og valgkomite innstiller Aleksander Andersen som styreleder og mener at dette er beste alternativ for bygården/felleskapet

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Aleksander Andersen (157 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Andersen
Jan Øyvind Heldahl (1 år)

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ane-Marte Grønstad Liane (113 stemmer)
Mona Rudberg Undisdatter (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ane-Marte Grønstad Liane
Mona Rudberg Undisdatter

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Inger Dagrunn Karlsen (99 stemmer)
Tore Ljøkelsøy (103 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Dagrunn Karlsen
Tore Ljøkelsøy

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Eli Hovdenak (113 stemmer)
Erik Mowinckel (107 stemmer)
Ellen Worren (107 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eli Hovdenak
Erik Mowinckel
Ellen Worren

Styremedlem (1 år) (1 år)
Følgende ble valgt:
Stina Elisabeth Ovesen (ett år) (117 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stina Elisabeth Ovesen (ett år)

8. Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)

Fremmet av: Ole Marius Otterlei

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

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

Forslaget er at bestemmelsen endres til følgende:

Transaksjon 09222115557549536453 Signert MAA, PJWL, PTP

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme mot, som følge av begrenset kapasitet i vann- og avløpsrør, fellesbad og bygning som er svært lytt.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **77**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Pakker som forsvinner (innsendt forslag)

Det gjelder **levering av pakker på dørmattene/i fellesarealer, der pakker regelrett forsvinner.**

Sist var mandag den 17/2, da posten leverte en pakke til meg (som jeg ikke visste om, dette var en gave fra Conta). Jeg var hjemme da, men posten leverte pakken i etasjen over. Jeg fikk senere bilde fra posten, der pakken var levert utenfor døren til leilighet 220. Jeg har forespurt de som bor i både 220 og 219, men de har ikke tatt inn pakken. Ergo har noen andre tatt pakken, vel vitende om at det ikke var deres (jeg regner med at det stod mitt navn på). Når jeg tar opp dette med andre i bygget får jeg høre at det er gjengs oppførsel fra noen i bygget å stjele pakker som ikke tilhører dem. Flere rapporterer om at de har mistet opptil flere pakker over korte tidsperioder.

Vel, jeg ønsker at styret tar tak i dette. Jeg vet ikke om det kunne vært mulig med en videoovervåkning av området ved postkassene? Eventuelt en pakkeautomat? De fleste, meg inkludert, velger å hente pakker på hentested pga dette problemet. Men når man får tilsendt gaver og andre uventede pakker eller aviser, så er dette vanskelig.

Forslag til vedtak: Styret ser på en løsning som kan gjøre det mulig å få levert pakker og aviser fra posten, Helthjem og andre leverandører av tjenester i KBS.

Styrets innstilling
Styrets mener at videoovervåking vil skape utfordringer med GDPR, følelse av "politstat". Per i dag er det ikke plass til ekstra postkasser ved postkassene. På bakgrunn av dette vil styret oppfordre beboerne til å låse sine eiendeler inn, ikke la eiendeler stå ubevoktet i fellesarealer og bruke post i butikk for pakker.

Avstemning i saken:
✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **72**
Antall stemmer mot saken: **101**
Antall blanke stemmer: **44**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret ser på en løsning som kan gjøre det mulig å få levert pakker og aviser fra posten, Helthjem og andre leverandører av tjenester i KBS.

Forslag til vedtak 2:
Installering av videoovervåking i alle fellesarealer untatt fellesbad

Forslag til vedtak 3:
Installering av videoovervåking ved postkassene

Forslag til vedtak 4:
Bygge inn ekstra postkasser for pakker der dagens postkasser befinner seg (om dette lar seg gjøre ihht. regelverk: brann, TEK17,...)

Forslag til vedtak 5:
Innleie av døgnbemannet vaktpersonell i samtlige fellesarealer

Forslag til vedtak 6:
Installering av lås på samtlige fellesdører som ikke lar seg låse per i dag

Antall stemmer for vedtak 1: **100**
Antall stemmer for vedtak 2: **10**
Antall stemmer for vedtak 3: **4**
Antall stemmer for vedtak 4: **4**
Antall stemmer for vedtak 5: **0**
Antall stemmer for vedtak 6: **0**
Antall blanke stemmer: **44**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Styrets mandat til å vedta, delegere - derav inkludere.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at styret bør kunne delegere oppgaver

Forslag til vedtak:
Styret får delegere oppgaver til beboere
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **143**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag om endring av styrets mandat ved valg av internettleverandør

Fremmet av: Tone Christin Spirea

Det er fremmet forslag om å endre styrets mandat når det gjelder valg og eventuell bytte av internettleverandør. Forslagsstiller ønsker at styret ikke lenger skal ha fullmakt til å bytte internettleverandør uten å forelegge dette for generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Transaksjon 09222115557549536453 Signert MAA, PJWL, PTP

Til orientering følger styrets myndighet og fullmakter av gjeldende lovverk for boligselskaper. Etter norsk lov er bytte av internettleverandør ikke en beslutning som krever behandling i generalforsamling.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **149**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Månedlig nyhetsbrev fra styret

Fremmet av: Tone Christin Spirea

Styrets innstilling
Informasjon publiseres kontinuerlig på Vibbo/informasjonstavle/-skjerm per i dag. Styret vil gjerne uansett sette opp en hjemmeside for boligselskapet som er mye lettere å navigere i.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **117**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag om å innføre årlig allmøte i forkant av generalforsamlingen

Fremmet av: Tone Christin Spirea

Forslagsstiller foreslår at det avholdes et åpent allmøte for beboere i forkant av hvert årsmøte. Hensikten er å gjøre det enklere for beboere å melde inn saker til generalforsamlingen og bidra til bedre dialog mellom styret og eierne.

Et slikt møte vil kunne senke terskelen for deltakelse, særlig for dem som opplever skriftlig kommunikasjon som krevende, og styrke både fellesskapet og den gjensidige forståelsen i boligselskapet.

Forslaget innebærer at styret pålegges å arrangere allmøte årlig som et fast og forpliktende ledd i saksforberedelsen til generalforsamlingen. I tillegg ønsker forslagsstiller at saker som normalt er vedtaksplikтige for generalforsamlingen i henhold til lov eller vedtekter, i stedet skal kunne vedtas på dette allmøtet.

Dette innebærer en endring i beslutningsstrukturen og i hvilken instans som har myndighet til å fatte formelle vedtak. En slik endring krever vedtektsendring og må derfor vedtas med minst 2/3 flertall blant de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 8-9.

Styrets innstilling
Styret er i utgangspunktet tilgjengelig for muntlig kommunikasjon både per telefon og ved personlig oppmøte i bygården for dem som ønsker det.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **131**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Transaksjon 09222115557549536453 Signert MAA, PJWL, PTP

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35 B
0354 OSLO



VEDTEKTER
FOR
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Registrert 14. november 1923 og 7. mai 1925, forandret 30. mars 1950, 3. april 1952, 26. mars 1958, 27. april 1988, 28. april 1999, 4. april 2006, 8. mai 2007, 26. mai 2010, 13. oktober 2010, 12. mai 2011, 7. mai 2012, 13.mai .2013, 13.mai. 2014., 5.mai 2015, 03. februar .2016, 28. april 2016, 16.januar 2018, 4. februar 2018, 8. februar 2018, 4. juli 2018, 28. november 2018, 06. mai 2019, 27. juni 2019, 28. juni 2019, 06. juli 2019, 12. oktober 2019 og 18. november 2019.

§ 1

Selskapets navn er Kvindernes Boligselskap AS. (Heretter kalt KBS AS)

§ 2

KBS AS har forretningskontor i Oslo.

§ 3

Kun økonomisk uavhengige personer kan være aksjonærer i KBS AS. For næringslokalene gjelder ingen slik begrensning.

KBS AS har til formål å skaffe økonomisk uavhengige personer bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom. I tillegg har KBS AS til formål å utnytte næringslokalene i eiendommen ved å inkludere et begrenset antall aksjonærer som eier og selv driver virksomhet fra forretningslokalene.

§ 4

Aksjekapitalen er kr 341.000,- fordelt på 341 aksjer a kr 1.000,-.

§ 5

Aksjonærer som kjøper aksjer har rett til spesifikt angitte, endelig fastsatte lokaler.

Aksjonær som innehar en til fire aksjer har rett til næringslokale eller atelieret i kjelleren.
Aksjonær, begrenset opptil 1 person, som innehar en til fire aksjer har rett til en leilighet på inntil 35 kvadratmeter.
Aksjonær, begrenset opptil 1 person, som har seks aksjer har rett til en leilighet på over 40 kvadratmeter.

Kvadratmeter er her definert som P-ROM (Primærrom), jfr. NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014"

Retten til leilighetene og næringslokalene er avhengig av at all skyldig leie er betalt til enhver tid, eventuelt andre utgifter som boligaksjeselskapet har bestemt.

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

For godkjennelse kan gis må søkeren skriftlig erklære seg inneforstått med boligselskapets vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler.

§ 6

Styret skal godkjenne alle overdragelser av aksjer. Styret kan bare samtykke i aksjeoverdragelse til økonomisk uavhengige personer (jfr. § 3). Det gjelder ingen slik begrensning for aksjonær til forretningslokalene med tilhørende aksjer. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

KBS AS ledes av et styre på fire medlemmer valgt av generalforsamlingen. Vekselvis går to og to medlemmer ut av styret hvert år. Det skal velges to varamedlemmer. Styret kan ansette forretningsfører og fastsette hans/hennes honorar.

§ 8

Generalforsamlingen holdes hvert år, senest 6 måneder etter utgangen av regnskapsåret. Innkalling, dagsorden, årsberetning og revidert regnskap skal sendes aksjonærene med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende behandles, avgjøres og godkjennes:
1. Årsmelding fra styret.
2. Revidert regnskap:
   Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
3. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskuddet ut fra den fastsatte balansen, og utdeling av utbytte.
4. Valg av styre.
5. Fastsette styrets godtgjørelse.
6. Andre saker som ifølge lov hører inn under generalforsamling.

§9

Forslag til saker som aksjonærene ønsker å ta opp på generalforsamlingen, må sendes styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling, dersom det er minst en uke til generalforsamlingen skal holdes. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.

§10

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme.
Aksjonærene kan møte frem personlig eller ved fullmakt.
Det føres protokoll for møtet.

§11

Hver sak avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke aksjeloven stiller strengere krav. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende, også når denne ikke har stemmerett. Forandring av vedtektene eller opplosning av selskapet skal skje i generalforsamlingen med 2/3 flertall.

§12

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det mener det er nødvendig eller når aksjonærer, som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen, skriftlig krever det, for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret sørger for at generalforsalming holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

§13

Felleskostnadene skal fastsettes på grunnlag av at aksjonæren selv bekoster og sørger for innvendig vedlikehold av leiligheten eller forretningslokalet.

§ 14

Aksjonæren skal behandle leiligheten, forretningslokalene, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten eller forretningslokalene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

En aksjonær kan med styrets skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av leiligheten. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Alle ombyggings-/ renoverings- og oppussingsprosjekter m.m. av fellesarealer som igangsettes, skal ferdigstilles.

Alle ombyggings-/ renoverings- og oppussingsprosjekter av leiligheter m.m. som gir konsekvenser i fellesarealer skal ferdigstille / tilbakeføre fellesarealet/ene i den stand de var før prosjektet startet.

Krav til ferdigstillelse / tilbakeføring gjelder uavhengig av om prosjektet er i regi av KBS styret eller i regi av aksjonær. Ansvarlig for prosjektet, KBS styret eller aksjonær, er ansvarlig for ferdigstillelse / tilbakeføring innen rimelig tid.

Styret har fastsatt husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av leiligheten holder dyr dersom gode, dokumenterte, grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe og sjenanse for de andre brukerne av eiendommen.

§ 15

Aksjonæren kan ikke uten skriftlig samtykke og godkjennelse fra styret overlate bruken av leilighet eller næringslokale til andre ut over det som følger av denne bestemmelsen.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten eller næringslokalet til andre dersom:

- aksjonæren har bodd i leiligheten/hatt drift i næringslokalet i minst ett av de siste to årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av leiligheten for opp til tre år
- aksjonæren til leiligheten skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

NB! Aksjonærenes drift gjennom eget driftselskap regnes ikke som overlatelse av bruk til andre.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren, i henhold til vedtektene, ikke kunne blitt aksjonær.

Har KBS AS ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlates bruken av leiligheten, reduserer ikke dette aksjonærens plikter overfor KBS AS.

§16

Den enkelte aksjonær skal holde leiligheten, forretningslokalene og andre rom og annet areal som hører til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, og innvendige dører med karmer og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager aksjonæren skade i leiligheten eller forretningslokalene som KBS AS er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å sende melding til selskapet.

KBS AS og aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

§17

KBS AS skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på leiligheter, forretningslokalene eller inventar som tilhører KBS AS, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leiligheten eller forretningslokalene, skal KBS AS holde ved like. KBS AS har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten eller forretningslokalene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

KBS AS vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheter og forretningslokaler som tilhører KBS AS, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Aksjonæren skal gi adgang til leiligheten og forretningslokalene slik at KBS AS kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av leiligheten eller forretningslokalene.

Aksjonæren kan kreve erstatning for tap som følge av at KBS AS ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 18

Aksjonærens brudd på sine forpliktelser overfor KBS AS utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensregler.
Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan KBS AS pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir KBS AS rett til å kreve aksjen(e) solgt.

§ 19

Medfører aksjonæren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§20

Boligselskapets hybler administreres av styret. Hyblene kan ikke fremleies.

§21

Ved salg av leiligheter og næringslokaler i KBS AS i Theresesgt. 35 B, skal aksjer overdras gjennom styret/forretningsfører. Aksjonærene har fortrinnsrett til kjøp av leiligheter eller forretningslokaler, men de må bestemme seg innen en uke etter at salget av den ledige leiligheten eller forretningslokalet er kunngjort. Hvis flere aksjonærer ønsker å kjøpe, har den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Dersom noen av KBS AS aksjonærer vil benytte seg av forkjøpsretten, skal salget av deres egen leilighet eller forretningslokale foretas for deres regning.

§22

Styret kan installere overvåkningskamera(er) i fellesarealene dersom dette vurderes som nødvendig for å oppdage eller forebygge innbrudd eller andre uønskede forhold.

§23

For øvrig gjelder lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44 og lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

HUSORDENSREGLER FOR KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

1. Vis hensyn! Alle beboere, inkludert leietakere, må alltid sørge for at leilighet, hybel eller forretningslokale benyttes slik at det ikke sjenerer eller oppstår ubehageligheter for øvrige beboere. Beboerne skal rette seg etter styrets instrukser om ro og orden, beskyttelse av og opprettholdelse av felles interesser i eiendommen.

2. Fra kl. 23.00 (kveld) til kl. 06.00 (morgen) må det være ro i både leiligheter, hybler, forretningslokaler, korridorer og øvrige fellesarealer.

3. Alle utgangsdører skal være låst til enhver tid. Dette inkluderer dører til loft og kjeller. Balkongdører og vinduer i korridorer samt bad skal holdes lukket om natten.

4. Leilighetene, hyblene, forretningslokalene, samt KBS' øvrige arealer må behandles med omsorg. Ved flytting og transport av møbler skal det utvises forsiktighet.

5. Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse. Hvis noen observerer dyrehold som ikke er i overensstemmelse med Husordensreglene, skal styret informeres om dette. For øvrig gjelder båndtvang året rundt på alle KBS' fellesarealer.

6. Uvedkommende gjenstander skal ikke plasseres i gårdsrom, vestibyle, trappeoppganger, korridorer, vinduer, eller i andre fellesarealer som loft og kjeller. Det er heller ikke anledning til å kaste og/eller sette fra seg diverse søppel i form av møbler, elektriske gjenstander og lignende ved/i søppelkassene i bakgården. Hver beboer/leietaker plikter selv å kvitte seg med dette. Kun 'vanlig' husholdningsavfall og papir skal kastes i sine respektive beholdere i bakgården.

7. Vaskerommene skal benyttes til vask og stryking. Rommene skal ryddes etter bruk, søppel og tøy skal fjernes. Vått tøy som drypper skal ikke henges opp verken i tørkerommet i kjeller eller på loft, men må være godt vridd opp. Tøyet må tas ned så snart det er tørt slik at andre kan benytte seg av tørkesnorene. La ikke eget tøy henge oppe i mer enn tre dager. Andres tøy som ikke er tørt skal ikke fjernes.

8. Dørmatter og gulvtepper må ikke bankes eller ristes fra balkongene. Dette gjøres i bakgården.

9. Baderommene må bare benyttes til dusj og vask. Den som har benyttet badet, rydder og gjør rent etter seg. Dette inkluderer å tørke opp vann fra gulv og benk m.m., fjerne hår fra sluk og tørke vekk øvrige flekker slik at den som kommer etter møter et rent og trivelig baderom.

10. Etter tapping må vannkraner skrus helt igjen slik at de ikke drypper. Beboer/leietaker må sørge for at rør fra vaskene ikke tilstoppes. Enhver beboer/leietaker plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør, og har dessuten erstatningsplikt.

11. Fuglebrett er ikke tillatt, mating av fugl på bakken skal heller ikke forekomme. Søppelkassene i bakgården skal til enhver tid være godt lukket. Dette for å forhindre rotter og andre skadedyr.

12. Det må ikke under noen omstendighet benyttes levende lys på loft, i kott eller kjeller.

13. Døren til heisen må ikke bli forsøkt åpnet før heisen har stanset.

14. Enhver beboer/leietaker er ansvarlig for enhver skade som er forårsaket av beboer/leietaker selv eller eventuelle gjester. Dersom ruter blir knust i leiligheten, fellesområdene eller forretningslokalene, skal beboer/leietaker for egen regning sørge for å sette inn ny rute straks.

15. Når beboeren/leietakeren reiser bort over en lengre periode vinterstid, bør beboer/leietaker sørge for tilsyn av leilighetens/forretningslokalets varmeapparater slik at ikke radiatorene eller vannrørene fryser.

16. Straks beboeren/leietakeren oppdager skade, feil eller mangler som beboer/leietaker mener ikke er dennes plikt å utbedre, skal det meldes fra til styret. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig tilsyn nødvendig, må dette straks meldes til vaktmesteren.

17. Beboere med bil kan søke styret om parkering i bakgården. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet. Den som har fast parkeringsplass må holde seg til denne.

18. Alle beboere/leietakere har ansvar for å holde gården og omgivelsene i orden. Når styret utlyser dugnad, må alle delta og ta sin del av arbeidet.

19. Alle endringer av/på leiligheten, som flytting av kjøkken, skal søkes styret. Innsetting av vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjkabinett og kverndo er i hovedsak ikke tillatt grunnet KBS' rørsystem, men skal uansett ikke settes inn uten styrets tillatelse. Dette gjelder også eventuelle endringer på forretningslokalene.

NB! Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig via styrets postkasse eller e-post-adresse, eller etter styrets anvisninger.

Styret KBS, 28.09.2010



E-post: kvindernes-boligselskap@styrerommet.no

Håndbok for

Kvindernes boligselskap AS (KBS)

Alt fra A til Å

I 1923 ble Kvindernes boligselskap AS (KBS) stiftet av Norges første kvinnelige høyesterettsadvokat Elise Sem. Bygningen sto ferdig 1925 og rommet 17 toroms leiligheter, 39 ettroms leiligheter og en hotellavdeling med 24 enkeltværelser og tre pikeværelser. I første etasje var det blant annet en stor restaurant og peisestue for tilreisende/kunder/gjester i byen.

Det var kun enslige, ugifte, økonomisk uavhengige kvinner som kunne kjøpe leilighet i KBS, men fra 2010 ble det åpnet for at også menn kunne bli aksjeeiere i KBS.

Bygården rommer i dag 78 boenheter i tillegg til noe næringsvirksomhet i underetasjen og første etasje. Leilighetene kan fortsatt kun bebos av en person jf. vedtekter og husordensregler.

A

Aksjeselskap
Kvindernes Boligselskap AS (KBS) er et aksjeselskap hvor beboerne har kjøpt aksjer i selskapet med bruksrett til leilighetene og ikke leilighetene i seg selv. Beboerne regnes da for å være aksjonærer. Dette medfører at aksjonærene ikke har de samme rettigheter som de ville hatt ved kjøp av en selveierleilighet i et sameie.

Dette er regulert i KBS sine vedtekter og husordensregler, hvor det fremkommer hvilke rettigheter KBS har, ved det til enhver tid sittende styre, sett i forhold til hvilke begrensninger den enkelte aksjonær har. Dette er spesielt viktig i forhold til oppussing og renovering i leilighetene, hvor det meste vil være søknadspliktig og hvor arbeidene ikke kan påbegynnes før tillatelse foreligger fra styret. I noen tilfeller vil det også være påkrevd med en søknad til og

godkjennelse fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten og/eller Byantikvaren. Dette som følge av at bygningen er klassifisert som kulturminne på gul liste.

Allmøter, se under Beboermøter

Antall personer som kan bebo hver leilighet
Det kan kun bo en person i hver leilighet, jf., vedtektene og husordningsreglene.

Avfallshåndtering
Dunker for matavfall, papir og restavfall finner du i bakgården. Disse dunkene tømmes en gang i uka. På dunkene står det hvilken type avfall de kan brukes til.

Avfallsdunkene som ligger ved veggen i bakgården som er nærmest Thereses gate er forbeholdt næringsdriften hos oss.

B

Bad i leiligheter
Det gis ikke tillatelser til innleggelse/bygging av bad i leilighetene.

Dimensjonene på de fleste avløpsrørene i bygget er langt mindre, enn det som settes inn i nye bygg i dag. I 2010 regnet fagfolk ut og konkluderte med at kapasiteten på rørene ikke er stor nok til at det kan legges inn bad i leilighetene.

Balkonger
KBS har 6 balkonger som vender ut mot Stensparken og Thereses gate, i 2., 3. og 4. etasje. Disse balkongene skal ikke benyttes til lufting og tørking av klær o.l. KBS har også 7 luftebalkonger som vender inn mot bakgården. Banking/risting av tepper, matter, dyner, pledd m.m. skal fortrinnsvis gjøres i bakgården og ikke fra luftebalkongene.

Alle balkongene kan benyttes av alle beboere, uansett etasjetilhørighet. Siden balkongene er til felles benyttelse og adspredelse, er det viktig at det til enhver tid er rent og ryddig på balkongene.

Når balkongene ikke brukes skal balkongdørene være lukket og låst. Når du lukker balkongdøra så skal du høre et klikk som betyr at døren er ordentlig lukket. Om balkongdørene ikke lukkes ordentlig så hender det at disse dørene blåses opp.

Beboermøter

Beboermøter arrangeres ved behov eller i forkant/etterkant av generalforsamlinger.

Bibliotek
Bygården har eget bibliotek i vestibylen (ved hoveddøren) hvor alle beboere kan låne bøker. Dersom du vil gi bort bøker til biblioteket, så kan du putte bøkene på stolen i biblioteket. Styret vil deretter merke bøkene før styret setter dem i hyllene.

Boder
- Bodene følger leilighetene. Det er ikke adgang til å bytte bod.
- Hver leilighet skal ha 2 boder.

Bolignummer
Bolignummeret (H0xxx) er nummeret som er angitt på klistremerket i dørkarmen til inngangsdøren til leiligheten. Alle godkjente leiligheter skal ha et bolignummer og det er bolignummeret som du skal oppgi ved registrering av flytting hos Folkeregisteret, i Skatteetaten, i eiendomsskatteregisteret m.m.

Boligverdi, se under selvangivelse

Brannsikkerhet

For å se en oversikt over brannalarmer og brannslanger i korridorene, se brannorienteringsplanen i vestibylen (ved hoveddøren) og i nærheten av trappen i hver etasje.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal hver bolig ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller en brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærens ansvar å sørge for tilsyn samt jevnlig kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, så skal du melde om dette til styret, fordi det er KBS som er ansvarlig for å vedlikeholde pulverapparatene.

Brannalarm: Detektorene i leilighetene og næringslokalene er koblet opp mot en branntavle i vestibylen . Branntavlen koblet direkte opp mot Oslo kommune ved Brann- og redningsetaten.

Dette innebærer at brannalarmen utløses så vil brannvesenet rykke ut direkte. Dette gjøres av sikkerhetshensyn.

Skulle du være så uheldig å utløse alarmen ved en feil, er det viktig at du gir beskjed til brannvesenet umiddelbart!

Avlys utrykning ved å ringe 67 12 88 00

Uvettig utløsning av en brannalarm vil faktureres aksjonæren som utløste brannalarmen.

Bruksoverlating av leilighet, se under Fremleie

Bruksrett til leilighet, se under Aksjeselskap

C

Callinganlegget
Ved eierskifte i en leilighet så oppdaterer styret navnelisten som står ved siden av ringeklokka utenfor hoveddøren.

Ringeklokkeanlegget ved hoveddøren kobler seg ut av og til. En av hovedårsakene til slike utkoblinger skjer oftest når en dørtelefon i en leilighet ikke settes tilbake ordentlig på plass, etter at aksjonæren har besvart en ringing. Vær obs på dette, så slipper vi en god del problemer ringeklokkene.

D

Dugnad
Styret arrangerer dugnad hver vår. Styret henger årlig oppslag med dugnadens gjøremål på styrets oppslagstavle i vestibylenhvor du skriver deg på oppslaget. Alle oppfordres til å delta.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold i henhold til vedtektenes paragraf §14 og husordensreglene punkt 5. Styret har anledning til å gi dispensasjon for dyrehold der det foreligger særskilte grunner. Søknad må sendes til oggodkjennes av styret før dyreholdet starter.

Styret får en del henvendelser vedrørende hunder som observeres i bygget, både med og uten bånd. Vi er alle forskjellige og du må respektere at ikke alle er like glade i hunder som løper fritt og som kan være sjenerende. Styret minner derfor om, jf. KBS sine husordensregler, hvor det står: *"Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse."* Året rundt gjelder båndtvang på alle fellesarealene til KBS.

Dørtelefon, se under callinganlegget

E

Eiendomsskatt, se under selvangivelse

Energimerking
Når du selger boligen din så må du utarbeide en energiattest. På www.energimerking.no kan du utarbeide en energiattest for din bolig.

F

Fakturautsendelse for felleskostnader (Husleie)

- For deg som har valgt elektroniske betalingskanaler som AvtaleGiro og/eller eFaktura så har ikke dette noen betydning.
- Eiere som fremdeles mottar papirfaktura vil få tilsendt en faktura for en måned av gangen. Ved produksjon av månedlige fakturaer i papir er det innført fakturagebyr.

Fellesarealer
Det er KBS AS som eier boligmassen og det er det til enhver tid sittende styret som forvalter dette eierskapet. Fellesareal er alt areal som ikke inngår i aksjonærenes leiligheter. Det er det til enhver tid sittende styre, som disponerer gårdens fellesarealer. Dvs. ingen av aksjonærene eller leietakerne kan legge føringer, eller sette betingelser ovenfor andre aksjonærer eller leietakere, mht. bruk av bygningsmassen og fellesarealene.

Ingen aksjonær kan heller ta seg til rette på fellesarealer da dette er fellesskapets i KBS sin eiendom.

Felleskostnader (Husleie)

Felleskostnadene (husleien) dekker kostnadene som følger av å drifte bygget til enhver tidsamt til større vedlikeholdsarbeider. Størrelsen på husleien fastsettes av styret, i forbindelse med budsjettarbeidet styret gjør for det kommende året. Melding om eventuell økning sendes ut via OBOS i november/desember året før økningen trer i kraft.

Folkeregisteret
Du må sende flyttemelding til Folkeregisteret. Det er bolignummeret (H0xxx) som du skal oppgi på flyttemeldingen, ikke leilighetsnummeret. Du finner en oversikt som viser sammenhengen mellom leilighetsnummer og bolignummer i vestibylen.

Forretningsfører, se under OBOS

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen har polisenummer 829 362 84. Forsikringen dekker bygningen og fellesarealene. Forsikringen dekker også alt utstyr som er fastmontert på veggene, bygningsmessige tilleggsinnretninger og utbedringer i hver leilighet. Oppstår det en skade i leiligheten din, skal du sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og prøve å kartlegge årsakene til skaden. Skaden må du melde til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 8398 eller e-post: forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen i OBOS melder skaden videre til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon, og sørger for at kostnaden til skaden blir refundert eller dekket av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan du bli belastet hele eller deler av egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor ditt ansvar som aksjonær.

Du må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker både innbo og løsøre i din leilighet.

Flyttemelding, se under Folkeregisteret

Fremleie (= utleie av leilighet/bruksoverlating)

Du har ikke lov til å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre, uten at du har fått tillatelse fra styret godkjennelse av leietaker. Du får søknadsskjema for utleie/bruksoverlating ved å henvende deg til styret på e-post. I henhold til vedtektenes §15 kan styret gi deg tillatelse til fremleie i inntil 2 år. Ved særskilte omstendigheter kan styret gi maksimalt 1 år forlengelse av

tillatelsen. Forutsetning er at du som aksjonær har bodd sammenhengende i leiligheten din i minst 1 år.

Fyring, se under radiatorer

G

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling avholdes hver vår. Alle aksjonærer oppfordres til å møte opp og være med på forsamlingen, fordi det er på generalforsamlingen at viktige diskusjoner og avgjørelser skjer. Det vises for øvrig til vedtektene.

Gjesterommet
KBS AS har et gjesterom (rom 221). Rommet er enkelt innredet med seng og håndvask.

Dersom du leier ut gjesterommet så har du ansvar for rommet mens du leier det ut. Når du leier ut rommet så har du ansvaret for at rommet forlates rengjort og ryddet, samt at vinduer er lukket m.m. Gjesten må selv sørge for sengetøy og håndklær.

Styret erfarer at vinduene ikke lukkes ordentlig, noe som har medført at vindusglass har blitt knekt og må byttes ut, hvilket belastes leietaker hvis det skjer.

Rommet kan leies av aksjonærer for kr 250,- pr døgn. For å booke rommet for overnatting til gjester, skriver beboer seg opp på liste oppslått i vestibylen (ved hovedinngangsdøren).

Betaling gjøres med VIPPS til nummeret oppslått på bookinglisten som henger i vestibylen.

Se for øvrig gjesterominstruks som henger på styretavlen over bookinglisten.

Gul liste

KBS AS er på byantikvarens gule liste. Dette får betydning for alle arbeider som vil gi fasademessige endringer. Dialog med byantikvaren skal skje via styret.

H

Heisen
Heisen ble utbedret i 2011. Det er viktig at du behandler heisen svært forsiktig, særlig i forbindelse med flytting. Du må ikke overbelaste heisen og skade interiøret i heisen.

Det er kun er styret som har lov til å bestille reparasjon av heisen. På grunn av høye timesatser på kveldstid og i helger, må man av og til regne med å vente til neste arbeidsdag, eventuelt over helgen før heisen blir reparert.

Helse-, miljø- og sikkerhet (HMS)
HMS er systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteten i blant annet boligselskap planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med reglene for helse-, miljø- og sikkerhet. Styret er ansvarlig for at boligselskapet drives i tråd med lover og regler. Det er således styret som må sørge for at det utøves internkontroll i boligselskapet. I henhold til internkontrollforskriften plikter styret å sørge for systematisk oppfølging av interne forhold, fastsatt med hjemmel i arbeidsmiljøloven, forurensningsloven, brann- og eksplosjonsloven, produktkontrolloven, lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr samt sivilforsvarsloven.

Husordensregler
Vedtekter for KBS AS og husordensreglene utgjør gårdens lovverk. Husordensreglene henger på tavlen i vestibylen (ved hovedinngangsdøren).

Se også under Vedtekter.

I

Internett
Telia (TV og internett)

KBS AS har kollektiv avtale med Telia som gjelder for alle aksjonærer. I avtalen inngår det en basispakke for tv og internett som du kan benytte deg av, og hvor betaling for denne inngår som en del av husleien.

Vi anbefaler deg å ta kontakt med Telia direkte for hjelp med å koble leiligheten din til internett. Oppgi selskapsnavnet KBS og adresse så vil Telia gi deg informasjon om hvordan du får tak i de boksene du trenger, en til tv og en til internett, dersom du ikke overtar dette fra selger. For mer informasjon sjekk hjemmesidene til Telia: https://www.telia.no

J

Juletrepynting
I god KBS tradisjon så inviterer styret alle til juletrepynting og gløgg i desember hvert år.

K

Kabel-TV, se under Internett

Kulturhistorisk skilt, Selskabet for Oslo byes vel

Selskabet for Oslo byes vel monterte det kulturhistoriske skiltet på veggen ved inngangsdøren den 04.11.2016.

L

Leilighetsnummer

Leilighetsnummer er nummeret som er angitt på skiltet over inngangsdørene til leilighetene.

OBOS bruker leilighetsnummeret i deres registrering, og ved kjøp og salg av leiligheter, ved verditaksering og i lånedokumenter m.m.

Lekkasjestopper (aquastop/waterguard)
Lekkasjestopper er påbudt dersom du bygger nytt, pusser opp – eller bare bytter ut installasjoner som kobles til drikkevannsrørene.
En av fem vannskader oppstår i tilknytning til løse vanninstallasjoner som varmtvannsbereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin eller kjøleskap med vanntilkobling ifølge SINTEF Byggforsk.

Slike installasjoner er gjerne plassert i rom uten sluk og tett gulv, og kan fort forårsake store og kostbare skader. For å unngå det, er det nå i henhold til byggteknisk forskrift fra 2017

(TEK17) påbudt med lekkasjestopper, dersom du bygger nytt, pusser opp - eller bare bytter ut installasjoner koblet til drikkevannsrørene.

Lovverket omfatter alle kjøkkenmaskiner og hvitevarer som er koblet til vann. Dette gjelder spesielt oppvaskmaskiner, men også enkelte kjøleskap med innebygd isbitmaskin (noen har egen vanntank, men de fleste kobles på rørnettet) og enkelte innebygde kaffemaskiner.

I verste fall vil du kunne få en avkortning på forsikringsutbetalingen dersom det skulle forekomme en lekkasje.

Dette sier regelverket:

Byggteknisk forskrift(TEK17) krever at vanninstallasjoner skal utføres slik at lekkasjer forhindres i størst mulig grad.
Eventuelle lekkasjer skal enkelt kunne oppdages og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Plasserer du installasjonene i rom uten sluk, må du sikre de mot lekkasje. Du kan droppe lekkasjestopper kun i et tilfelle, og det er når du skal bytte vanntilkoblete hvitevarersom har lekkasjestopper innebygd.

Du må påse at du følger lover og forskrifter og det er du som aksjonær i KBS som selv er ansvarlig for at dette er i orden i din leilighet.

Skal du installere ny komfyr eller koketopp? Da er det påbudt med komfyrvakt.

Ligningsoppgave
OBOS sender ut ligningsoppgave hvert år. Leilighetens formuesverdi inngår ikke i ligningsoppgaven og denne må dufremskaffe selv.

Se under selvangivelse.

M

N

Nøkler
Både hoveddør og bakgårdsdør har smekklås. Gå derfor ikke ut i bakgården/hoveddør uten nøkler. Låsene er i perioder litt trege, vis forsiktighet og ikke bruk makt.

Alle ytterdører må til enhver tid holdes låst for å sikre oss mot innbrudd og tyverier.

Det samme gjelder bruk av porttelefon. Ikke slipp inn fremmede eller uvedkommende.

Dersom du mister nøklene til inngangsdørene kan nye nøkler kjøpes av styret for kr. 200,-

Næringsvirksomhet
KBS AS har både aksjonærer som driver næringsvirksomhet og KBS leier ut lokaler til næringsvirksomhet. Næringsvirksomhet kan kun drives i arealer som er godkjent for dette av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Hvilke arealer dette er i KBS AS er tydeligdefinert. Dvs. aksjonærer som har bruksrett til en leilighet kan ikke drive næringsvirksomhet i leiligheten, fordi leilighetene kun er godkjent for boligformål og ikke næringsvirksomhet og omvendt.

O

OBOS
Gårdens forretningsfører er OBOS eiendomsforvaltning. Forretningsfører kan kontaktes direkte dersom det er spørsmål knyttet til betaling av husleie/felleskostnader.

Vår kontaktperson (forvaltningskonsulent) i OBOS er Daniel Slaatten Tel: 22 86 55 00
E-post: daniel.slaatten@obos.no.

Oppbevaring av private eiendeler i fellesarealer/loft
Du kan oppbevare private eiendeler i de to bodene som du har fått tildelt.
Du kan ikke oppbevare private eiendeler i fellesarealer. Dette er for å sikre rømningsveier ved brann, oppfylle brannforskrifter og ikke vanskeliggjøre renhold for renholderne. Dersom du hensettr private eiendeler i fellesarealene så vil vi fjerne disse uten forvarsel, for din regning og risiko.

Oppussing
Dersom du skal pusse opp/renovere større deler av leiligheten, så har du en plikt til sende en søknad til styret, som du må få godkjent før du kan gå i gang med arbeideneDu kan ikke gå i gang med arbeider uten tillatelse fra styret. I noen tilfeller må du også søke og få tillatelse fra Plan- og bygningsetaten og/eller Byantikvaren i Oslo kommune.

Du må få tillatelse fra styret dersom du skal: Bytte av leilighetsdører og vinduer, endring av rominndeling, oppussing av bad og innsetting av vaskemaskin/oppvaskmaskin. Du trenger ikke tillatelse fra styret dersom du skaldrive med lettere oppussing som maling og gulvsliping o.l. **Er du i tvil, kontakt styret eller vaktmester.** Det vises for øvrig til vedtektenes §14, 16 og 17 samt

til husordensreglenes punkt 19. Du må varsle med tydelig informasjon på styrets oppslagstavle og sende melding til naboer, dersom du skal gjøre oppussingarbeider som lager støv, støy og rot .

Vær OBS! på følgende:

- Dekk til brannvarsler godt eller be håndverkerne gjøre dette. Ta kontakt med vaktmester dersom de må frakobles. Du eller håndverker har ikke adgang til å frakoble de. Brannalarmer som går unødig berører alle som bor her. Det vises også til punkt over om brannvarsling.
- Materialer skal ikke oppbevares i fellesareal over flere dager.
- Søppel fra oppussing skal fjernes omgående, og ikke lagres utenfor bygget.
- Felles container/søppelkasser skal ikke brukes til bygningsavfall.
- Skader på huset eller området for øvrig vil bli fortløpende utbedret på din regning, uten forvarsel. Dette kan være skader på f.eks det elektriske anlegget/brannanlegget og/eller på vegger, glassdører, heis og lignende.

Oppslagstavler

KBS har 3 oppslagstavler:

1. Oppslagstavlen i vestibylen (ved hovedinngangsdøren) merket med STYRET er forbeholdt informasjon fra styret.
2. Den andre tavlen i vestibylen (ved hovedinngangsdøren), ved biblioteket, benyttes til beboerinformasjon og reklame.
3. Den tredje tavlen i vestibylen (ved hovedinngangsdøren) skal kun brukes av styret. Tavlen vil brukes for bygningsmessig informasjon,vedtektene, husordensreglene, håndboken, liste med kobling mellom leilighetsnummer og nye bolignummer. Dette slik at alle til enhver tid lett kan finne relevant informasjon. Styret forbeholder seg retten til å fjerne eller flytte meldinger.

Oppvarming av leilighetene, se under radiatorer

Organisasjonsnummer

KBS sitt organisasjonsnummer er 921 121 679

P

Parkering i bakgården - biler
Bilparkering i bakgården er kun tillatt for personer med parkeringstillatelse fra styret.

Biler som tilhører gjester eller beboere som ikke har fast parkeringsplass, vil bli tauet bort for eiers regning uten forvarsel.

Parkering i bakgården – Retningslinjer for tildeling av plass og leiepriser

Leietagere må være folkeregistrert og ha fast bostedsadresse i Thereses gate 35B.

Leiesum: Den til enhver tid fastsatte av styret. (Pr. november 2022: Bil: kr. 1000,- pr. mnd.; Motorsykkel kr. 250,- pr. mnd.)

Det er ikke aktuelt å sette opp ladestasjoner for hurtiglading.

Venteliste: Send e-post til styret dersom du ønsker å bli satt på venteliste for parkeringsplass.

Parkering i bakgården - motorsykler med mer.

Du kan sette motorsykler i bakgården så lenge de ikke er til hinder for biler, sykler, avfallsdunker, ferdsel m.m.

Parkering i bakgården - sykler
I bakgården er det avsatt plasser til sykler i sykkelstativ.

Parkering på plassen foran bygget
Parkering på parkeringsplassene foran bygget, er forbudt, parkeringsplassene tilhører Oslo kommune. Dette gjelder også for håndverkere som jobber på bygget. Oslo kommune vurderer å sette opp en permanent bom fordi parkeringsplassen brukes ulovlig. Dette ønsker ikke KBS av hensyn til inn og utkjøring (taxi, flyttebiler, varelevering m.m.)

Portner, se under vaktmester

Postkasser

Du kan ikke bytte postkasse fordi Posten har lagt rekkefølge inn i sine systemer i forhold til sortering og fordeling av post.

Styret bestiller nye navneskilt ved eierskifte.

Dersom vi mister alle nøklene til døren i postkassen, må låsen skiftes. Stansefabrikken, har levert postkassene og kan levere ny lås og utføre selve byttet. Ta kontakt med styret for kontaktinformasjon til Stansefabrikken.

Q

R

Radiatorer (Oppvarming av leilighetene med mer.)

Radiatorene blir satt på om høsten og blir slått av om våren. Hver beboer må «lufte» sine radiatorer, dvs. at radiatorene må tømmes for luft slik at de blir fylt med vann ved bruk av radiatornøkkelen. Kontakt vaktmester første gang du skal lufte radiatoren din eller dersom du trenger hjelp.

Renhold

Det er et vaskebyrå som rengjør fellesarealene. Bad og toaletter vaskes hver uke, mens resten av fellesarealene vaskes hver uke i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret.

Forlat fellesbadene og toalettene slik du selv ønsker å finne dem ved neste gangs bruk.

Alle har ansvar for å fylle på med toalettpapir til fellestoalettene, dette henter du i 1.etasje på lagerrommet som er i den delen av bygget som er nærmest Stensparken)

Renovering, se under oppussing

Ro og orden (Trivsel, miljø og godt naboskap)

- I henhold til Husordensreglene punkt 2 skal det være ro fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager og fra kl. 23.00 til kl. 09.00 på lørdag/søndag og helligdager i boenhetene og øvrige fellesarealer. Du må ta hensyn til at det er lytt i huset.
- Beboere må unngå å forårsake unødig og urimelig støy. Ved større festlige anledninger bør du varsle naboer på forhånd og sette opp nabovarsel på oppslagstavlen i vestibylen (ved hovedinngangsdøren).
- Vi har ikke alle samme musikksmak og det er veldig lytt mellom leilighetene, så vær en god nabo når du skal sette volumet på musikken.

Alle beboere, aksjonærer og leietakere, er bundet av, og må forholde seg til vedtektene til KBS og husordensreglene.

S

Selvangivelse
Formuesverdi på leilighetene inngår ikke i ligningsoppgaven som OBOS sender ut. Du er selv ansvarlig for å fylle ut formuesverdien i selvangivelsen.

Du skal oppgi byggeår, areal, gårdsnummer, bruksnummer, bolignummer, formuesverdi og om det er primær eller sekundærbolig i selvangivelsen. Formuesverdien kan beregne på skatteetatens boligkalkulator.

Styret lager en oversikt for alle leilighetene som vil bli sendt ut i god tid før selvangivelsen skal leveres og hvor alle data for alle leilighetene vil fremkomme.

Det er viktig at du sørger for at dette er riktig i din selvangivelse Dette fordi Innkrevingsetaten i Oslo kommune henter data fra selvangivelsen i forbindelse med beregning av boligverdi og utskrivning og eiendomsskatt.

Siden KBS er et aksjeselskap så vil eiendomsskatten bli innkrevd av KBS, som igjen vil kreve dette refundert av de aksjonærer det gjelder.

Sykkelstall i kjelleren, se under Parkering i bakgården - sykler

Sykkelparkering, se under Parkering i bakgården - sykler

Styret
Styret består av fire styremedlemmer og to varamedlemmer valgt av generalforsamlingen.

Styremedlemmene velges for to år av gangen. Generalforsamlingen velger også en valgkomité som innstiller kandidater til valg. Styret konstituerer seg selv og velger sin styreleder. Styredeltagelse og styrearbeid godtgjøres med styrehonorar vedtatt av generalforsamlingen. Det vises for øvrig til vedtektene.

Det avholdes styremøte ca. en gang i måneden. Styret har ferie i juli. Styret har ansvaret for driften av gården. Eksempel på oppgaver er økonomistyring (utarbeide budsjett, betale fakturaer, årsavslutning, m.m.), kontakt med forretningsfører, planlegge og gjennomføre vedlikeholdsbehov, behandling av post og henvendelser fra aksjonærer og leietakere, utleie av gjesterommet, kontakt med vaskebyrå, bistå ved leilighetsoverdragelser m.m.

Styret benytter www.VIBBO.no som direkte kommunikasjonskanal med beboerne. Alt som styret legger ut på Vibbo, vil også styret også henge på oppslagstavlen i vestibylen (ved hovedinngangsdøren). Beboere kan fortløpende sende spørsmål og innspill til styret via VIBBO, alternativt sende en vanlig e-post til styret.

Dersom du ønsker å kontakte styret anbefales det at du i første rekke å bruker VIBBO.no eller sender vanlig e-post. Alternativt kan du legge en melding i styrets postkasse. Oppdaterte e-postadresser og telefonnummer henger til enhver tid på oppslagstavlen i vestibylen (ved hovedinngangsdøren).

Styret: kvindernes-boligselskap@styrerommet.no

Søppelhåndtering, se under avfallshåndtering

T

TV, se under internett

Tørkeloft / tørkekjeller, se under vaskekjeller - instruks

Tørketrommel. se under vaskekjeller - instruks

U

Utleie av leilighet, se under Fremleie

V

Vaktmester
Vaktmester er tilsatt for å drifte bygget på vegne av styret og skal utføre arbeid ca. 10 timer pr. uke og bor i tjenesteleilighet (005) i 1.etg. Vaktmesteren er ikke tilsatt for å hjelpe deg i din leilighet. Dersom du trenger hjelp av vaktmesteren i din leilighet, så må du inngå en egen avtale med vaktmesteren hvor dere blir enige om hvor mye du skal betale ham direkte.

For å kontakte vaktmester anbefales det at du sender e-post, sms eller legger melding i styrets postkasse. Oppdaterte e-postadresser og telefonnummer henger til enhver tid på oppslagstavlen i vestibylen (ved hovedinngangsdøren).

Vaskekjeller - instruks
Man bestiller vasketid ved å sette seg opp med leilighetsnummer på tavlene nede i kjelleren.

Overhold vasketidene. Dersom du ikke har tatt i bruk din vasketid, som du har satt deg opp på på tavlene i kjelleren, i løpet av 30 min, så kan andre ta maskinen i bruk. Det er viktig at du henter tøyet innen vasketiden du har satt deg opp på utløper.Se for øvrig bruksanvisning og informasjon på oppslagstavlen i vaskekjelleren.

Vaskemaskiner, se under vaskekjeller - instruks

Vedtekter

Vedtekter for KBS AS og husordensreglene utgjør gårdens lovverk.

Alle nye aksjonærer i KBS AS må godkjennes av styret.

Et utdrag fra §5 i Kvindernes Boligselskap AS vedtekter lyder som følger:

"Før godkjennelse kan gis må søkeren skriftlig erklære seg innforstått med KBS AS

vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte

Husordensregler"

Dette gjøres ved at ny aksjonær setter seg inn i vedtektene og husordensreglene tilKBS AS . Deretter signerer aksjonæren vedtektserklæringen, hvor vedkommende erklærer seg innforstått med både vedtektene og husordensreglene.

Vedtektene henger på tavlen i vestibylen (ved hovedinngangsdøren).

Vi er mange og vi bor tett – Vis hensyn

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

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

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

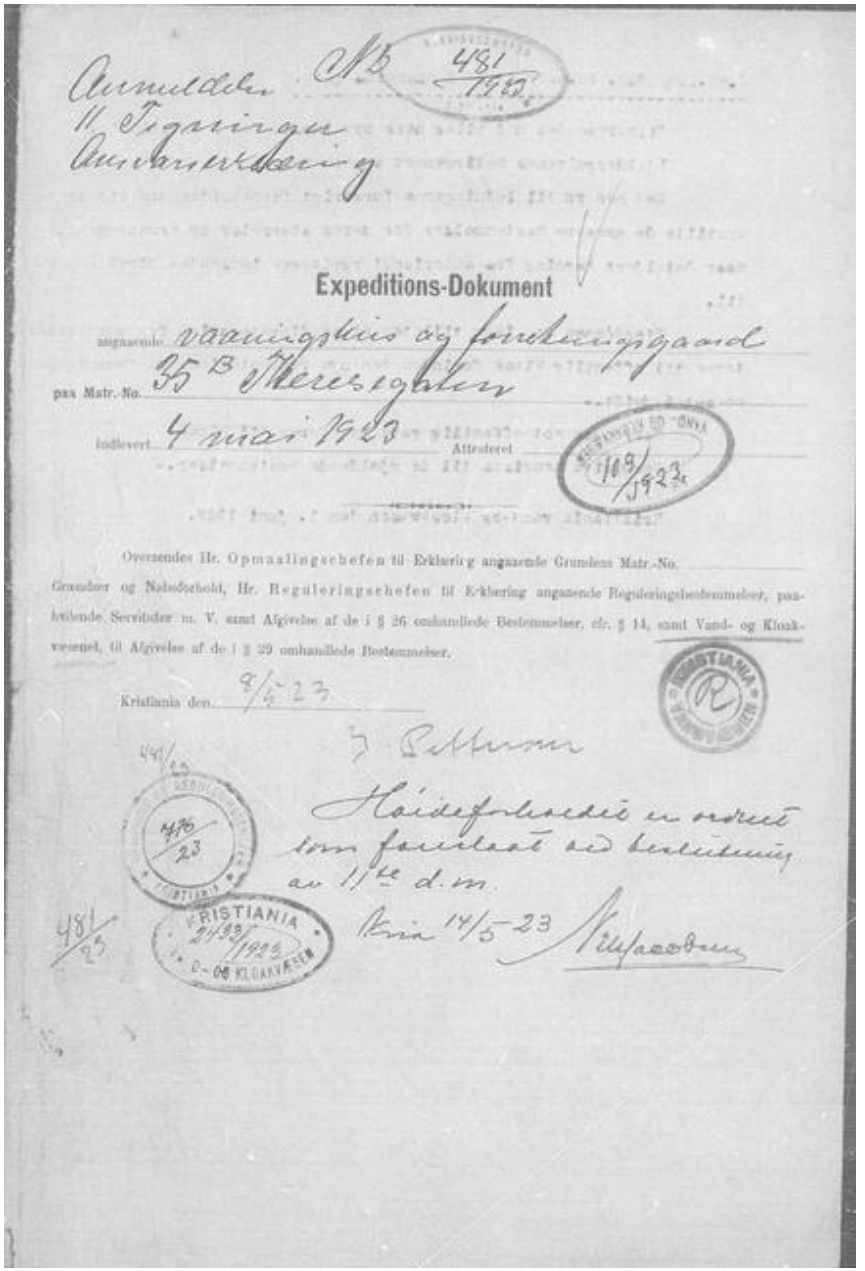
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



Anmeldelse № 481 1923
til Tegningen
Ombygning

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus og forbindelsesgaard
paa Matr.-No. 35 B Mariegaten
Indlevert 4 mai 1923 Attesteret 109/1923

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grundeier og Naboeiendom, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 9/5-23.

J. Pettersen

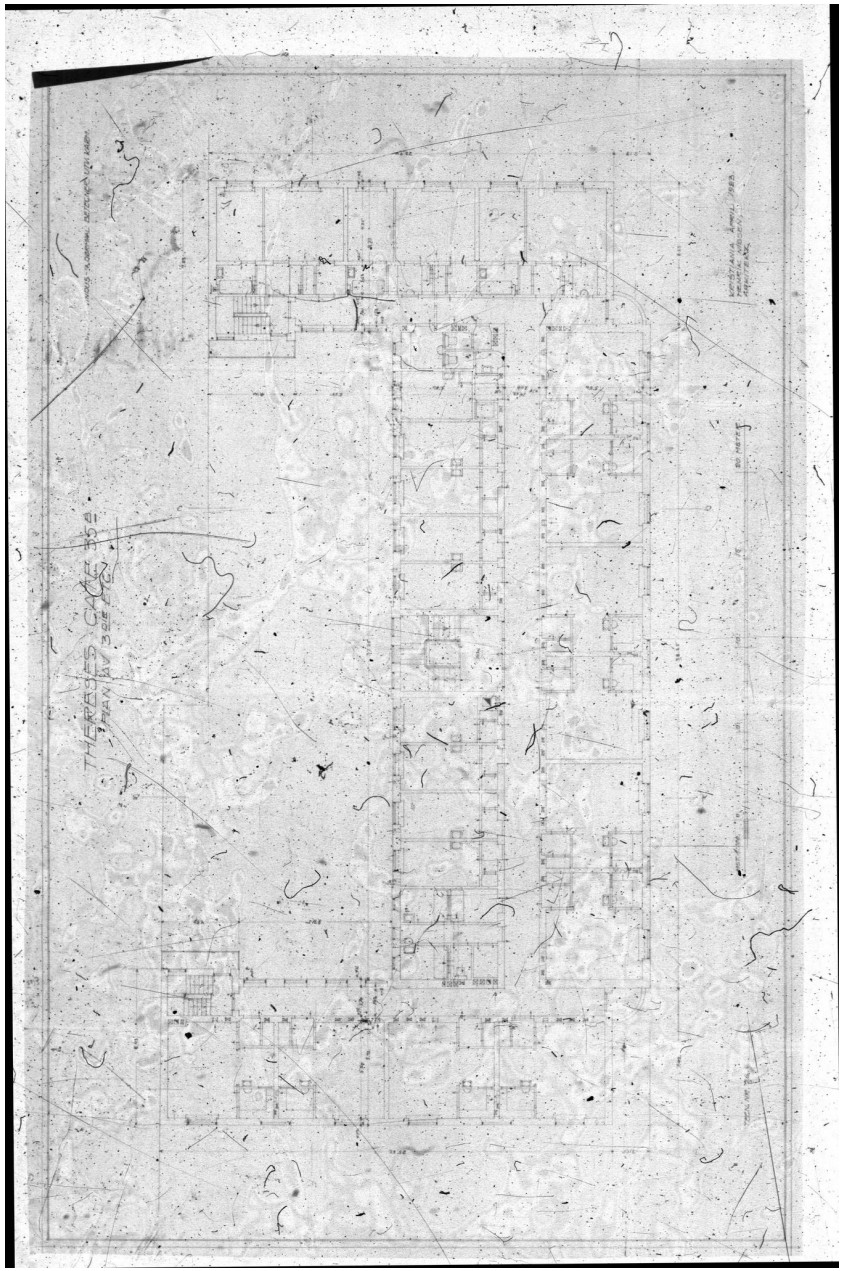
Hoidefordelen er noiet som foreslaat ved henskrivelse av 11te d. m.

Kria 14/5-23 [illegible]

476/23

KRISTIANIA 24/32 1923 V. D- OG KLOAKVÆSEN

481/23





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

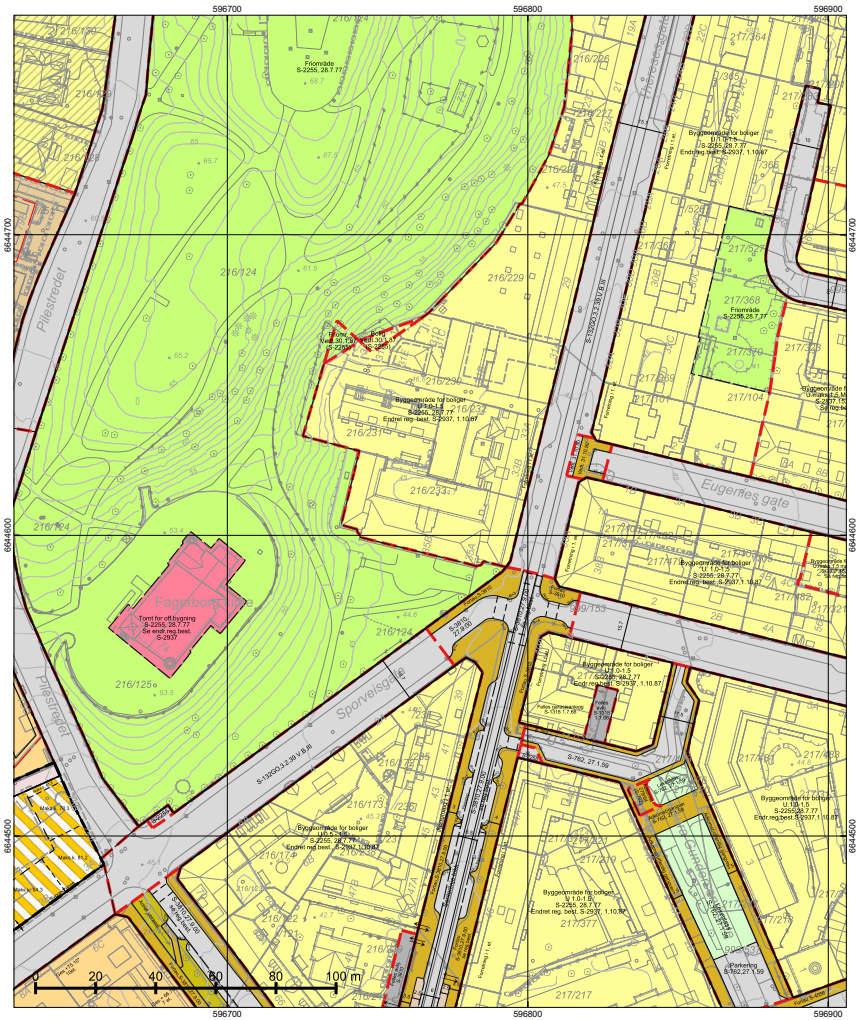
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 329652/ 86515443
Deres ref.: 201909
Adresse: THERESES GATE 35B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/233

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 329652/ 86515443
Deres ref.: 201909
Adresse: THERESES GATE 35B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/233

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

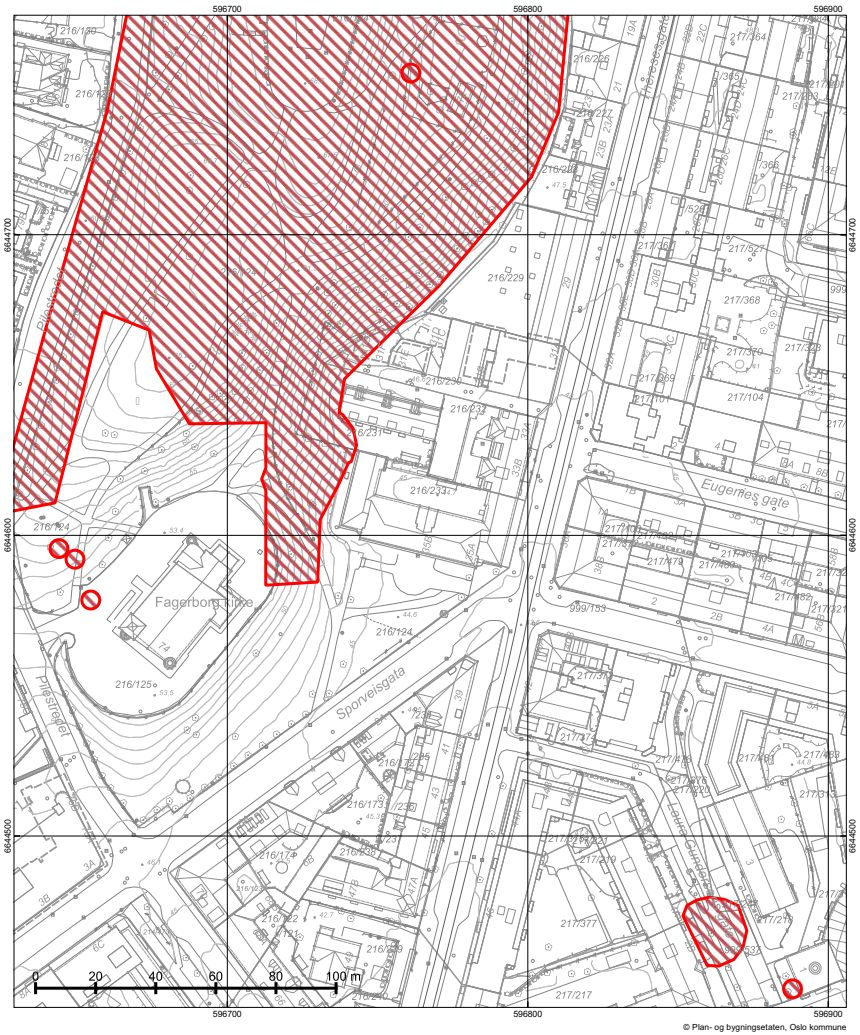
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

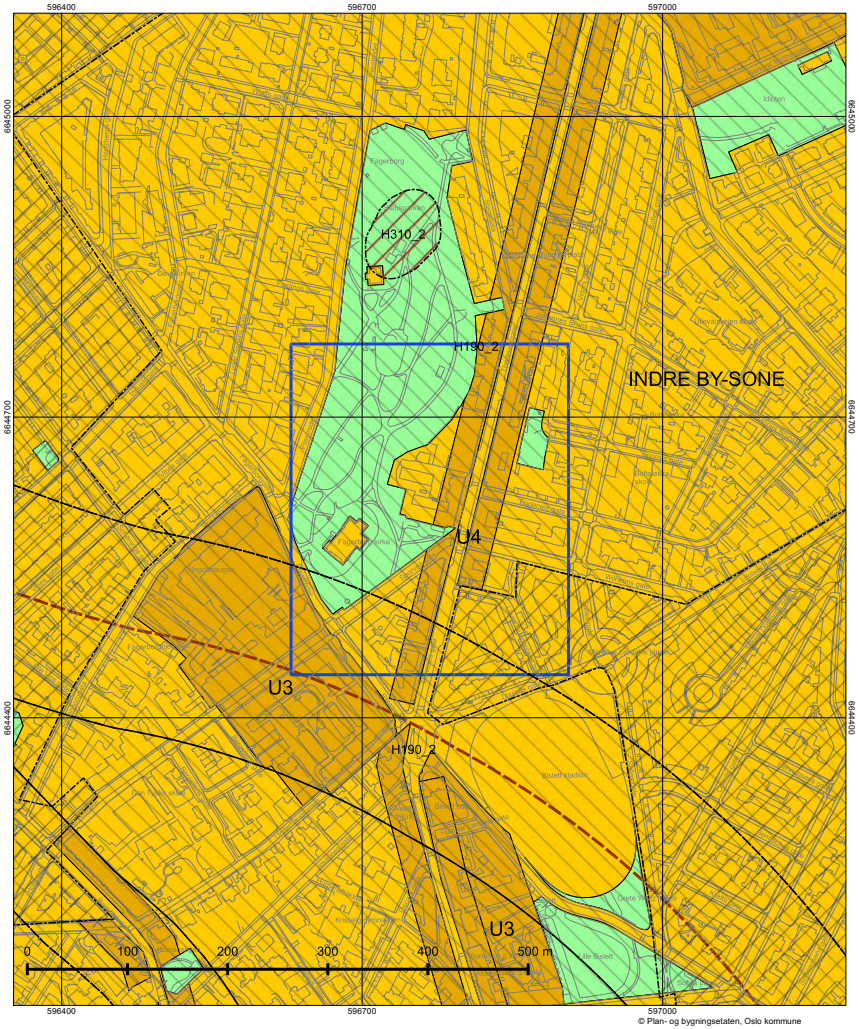
Dato: 09.07.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 329652/ 86515443
Deres ref.: 201909
Adresse: THERESES GATE 35B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/233

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



Oslo

Dato: 09.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329652/86515443
Deres ref.: 201909

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 09.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515443
201909

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 233

Vi viser til bestilling av 20250709 for THERESES GATE 35B.

GNR. 216 BNR. 233

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.07.1874.

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

1391 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

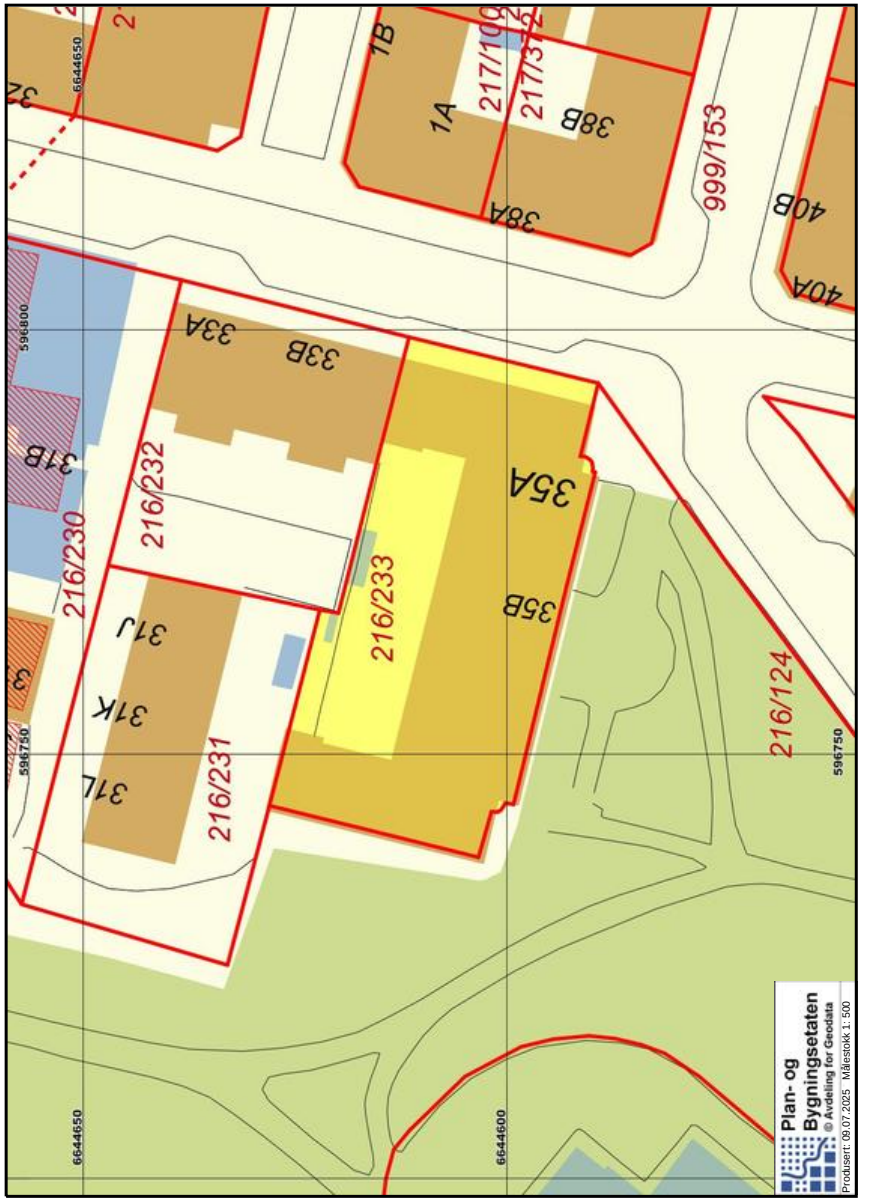
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0462/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thereses gate 35B 0354 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 233 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no