

Thereses gate 23C

1 soverom | 38 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Thereses gate 23C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
155	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Lekker 2-roms v/Stensparken i klassisk bygård | Boligen i sin helhet vendt mot bakgård | God takhøyde på 2,9 m

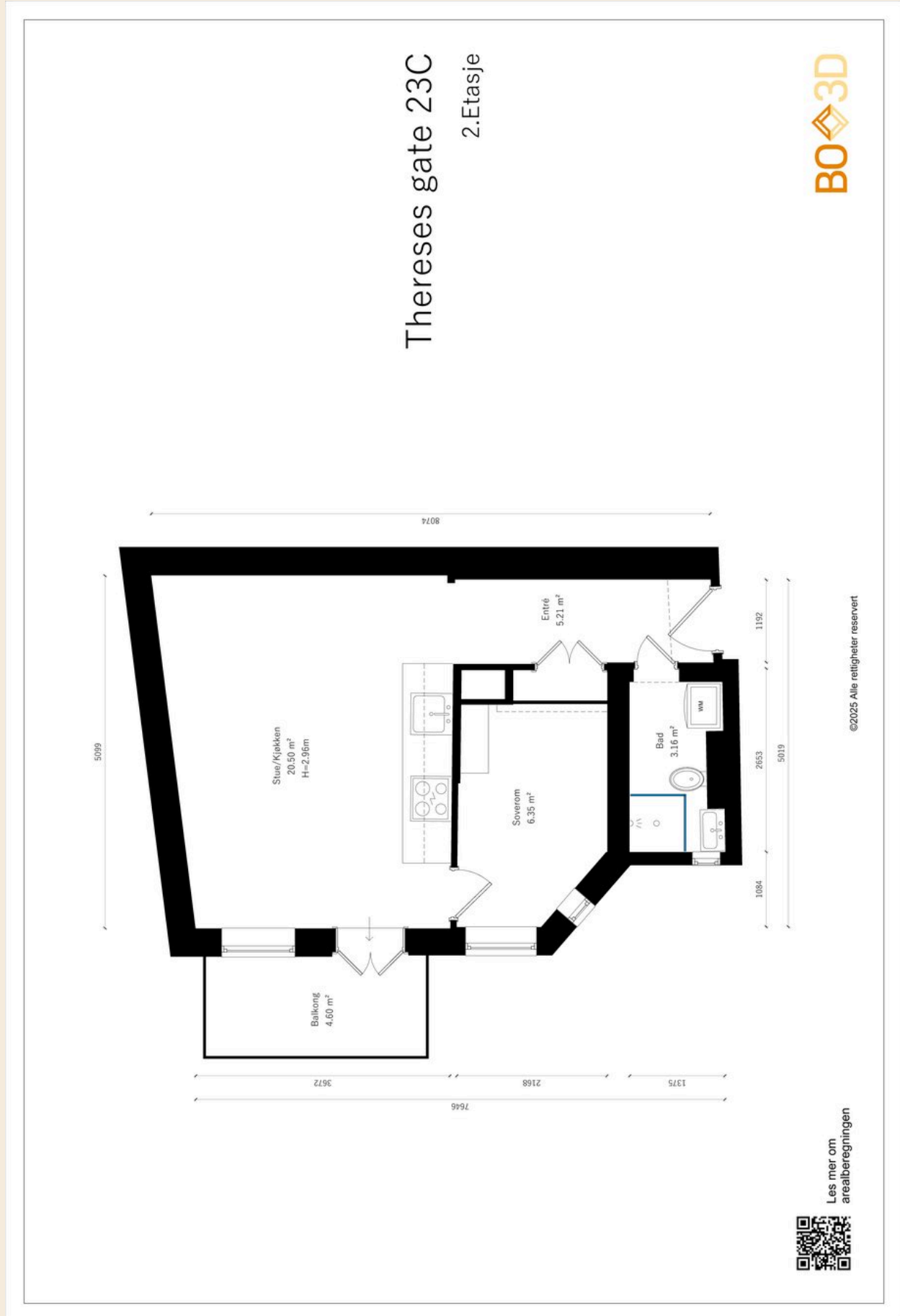
Prisantydning	4 800 000,-
Omkostninger	9 318,-
Totalpris	5 033 455,-
Fellesgjeld	224 137,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 612,-
BRA-i	38 kvm
Soverom	1
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1890
Eierform	Andel

Kort fortalt

Velkommen til Thereses gate 23C!

En lekker 2-roms andelsleilighet med en fantastisk beliggenhet ved Stensparken, med byliv og kollektivtilbud i umiddelbar nærhet. Boligen holder en gjennomgående god standard med flere oppgraderinger de siste årene som nytt kjøkken, nymalte overflater og byr på gode oppbevaringsmuligheter i plassbygde møbler. Hele leiligheten vender ut mot en skjermet bakgård og byr på åpen stue/kjøkken løsning, soverom og delikat bad.

Flott balkong på ca. 5m² vendt ut mot rolig bakgård
Smarthjem-løsninger for fjernstyring av lys og varme på bad og panelovner
Kjøkken fra 2016
Nymalte overflater i 2025
Sjarmerende tregulv
God takhøyde på 2,9 m i stue
Store vindusflater
Varmtvann inkludert
Gode oppbevaringsmuligheter
Kjellerbod på 6m²
Ingen dok. avgift























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0333/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 23C, 0354 OSLO
Gnr 216, bnr 227 i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Theresesgate 23 Borettslag, org.nr.
981970926

Selger
Nicholaes Zander Glad Ranvik

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
224 137,- (Andel av fellesgjeld)

5 024 137,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 318,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 618,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 033 455,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 042 755,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod er 6 m² (BRA-e).
Balkong er 4,6 m² men avrundet opp til nærmeste hele tall 5 m² (TBA).

Soverommet er målt til 6,35m² som er mindre enn dagens krav til rom for varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7m² for rom for varig opphold. Kilde: Byggteknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré/gang, stue/kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 6m².

Standard
Boligen holder en gjennomgående god standard med flere oppgraderinger de siste årene. Kjøkkenet ble flyttet ut i en åpen løsning mot stuen, og det ble etablert et eget soverom i 2016. Gulvene ble slipt i 2018. I 2025 ble det

bygget plassbygd garderobe i entréen, plassbygd skap på bad ved vaskemaskin, ny baderomsinnredning (servant/servantskap, dusjsett, dusjvegger m.m.), og leiligheten ble malt. Videre ble det byttet sikringer i sikringsskapet. Boligen er utstyrt med smarthjem-løsninger for fjernstyring av lys og varme på bad (pleid) og panelovner (mill). Det er også elektronisk lås på døren med mulighet for fingeravtrykk og kodelås.

Entré

Vel inne blir du møtt av en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det godt med oppbevaringsmuligheter i plassbygd garderobeskap og øvrige skap. Overflatene er malt i en stilren farge, og gulvet er dekket med malte tregulv som går igjen i hele boligen.

Stue

Den lyse og hyggelige stuen byr på god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en fin planløsning hvor møblene har sin naturlige plassering, og det kan enkelt innredes med sofa, spisebord og øvrige møbler. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på ca. 5 m². Balkongen vender mot rolige omgivelser og har plass til en flott sittegruppe - et perfekt sted å finne roen i en ellers hektisk hverdag.

Kjøkken

Kjøkkenet har en funksjonell og praktisk utforming med godt med skap- og benkeplass. Det ligger i åpen løsning mot stuen, noe som skaper et trivelig oppholdsrom. Stilren innredning fra 2016 med svarte, glatte fronter med metallhåndtak, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap. Benkeplaten er 10 cm dypere enn vanlig for bedre arbeidsplass. Over stekesonen er det ventilator med kullfilter.

Bad

Badet har flislagte overflater, varmekabler og downlights i taket. Det er innredet med nedfelt servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk fra baderommet tilknyttet borettslagets felles mekaniske avtrekksventilasjon. I 2025 ble det installert ny servant med blandebatteri, dusjdører, dusjarmatur og speilskap. Baderommet ble oppusset/bygget i regi av borettslaget. Det foreligger ferdigattest fra 2009.

Soverom

Flott soverom med god plass til dobbeltseng. Plassen er godt utnyttet med garderobeskap som gir rikelig oppbevaringsmuligheter. Veggene er malt i en delikat farge, og gulvet er dekket med malt tregulv.

Innvendige overflater

- Gulv: Originale tregulv. Fliser med varmekabler på bad.
- Vegger: Malte plater. Fliser på bad.
- Tak: Malte plater. Takhøyde målt til 2,96m i stue.

Smarthus-løsninger

Leiligheten er utstyrt med et moderne Plejd-lyssystem som kombinerer tradisjonelle lysbrytere med smart styring via mobilapp. Her kan du enkelt justere lys, lage egne scenarier – for eksempel slå av eller på all belysning med ett trykk – og tilpasse stemningen i hvert rom etter behov. Systemet gir også mulighet for å styre varmen på badet via app, noe som gir ekstra komfort i hverdagen. I tillegg er det elektronisk lås på inngangsdør som tillater fjernåpning, fingeravtrykk eller kodelås. slik at du får både fleksibilitet og økt bekvemmelighet. Dette er en bolig hvor moderne teknologi og praktiske løsninger er sømløst integrert for å gjøre hverdagen enklere.

Parkering

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

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

2016 - Bygget soverom på tidligere kjøkken, og bygget nytt kjøkken i åpen løsning i stue. Ellers overflateoppussing (maling etc.)

2018 - Gulv slipt og malt

2020 - Hele leiligheten malt

2025 - Plassbygd garderobe i entré, plassbygd skap på bad v/ vaskemaskin. Byttet dimmere til pleid. Byttet sikringer i sikringsskap (storm elektro AS), malt hele leiligheten. Nytt baderomsinventar (servant/servantskap, dusjsett, dusjvegger etc.)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utskiftning av inventar,- servant, speilskap, dusjdører og dusjsett, samt plassbygd møbel over/rundt vaskemaskin.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro AS, byttet sikringer i sikringsskap, samt "oppnydding" av kabelføring etc. Det er også byttet fra Elko wireless til plejd dimmere.

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

Nei, nytt kjøkken bygget i 2016, flyttet ut i stue og konstruert åpen løsning med eget soverom. I oktober /november 2025 er det bygget plassbygd garderobeløsning i entré og plassbygd skap over inngangsparti.

Feil og mangler

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

Ja, mindre slagskader rundt sluk i dusjsone. Enkelte sprekker i flis på vegg.

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

Ja, lekkasje fra balkonger i 5/4etg. Dette har blitt utbedret løpende.

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

Ja, observert sukkermaur 2-3 sesongskifter (ca. 1-2uker) i eierperioden, åtefeller ble da plassert ut.

Offentlige og private forhold

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Uno Takst og eiendom AS utførte og opplyste arealoppmåling 15.06.2016 til 36 kvadratmeter, og tilhørende bod på 6.5 kvadratmeter. Dette følger salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Anders Jørgen Bryhn

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med

mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig > Overflater:

Originale tregulv gis TG2 pga. generell elde, slitasje og varierende ujevnheter i gulvflaten.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.

Innvendig > Radon:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Slikt gjøres som oftest i regi av borettslaget.

Kostnadsestimat: Under 20.000,-.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

-Manglende dokumentasjon for rørarbeider fra 2004 og 2016

-Ikke lekkasjestopper, ansees som et krav.

-Hovedstoppekraner over himling på baderommet er plassert høyt dvs. noe vanskelig tilgang.

Konsekvens/tiltak: Montere lekkasjestopper på kjøkken (rom med vanninstallasjoner) må påregnes. Vær klar over avvikene for øvrig. Kostnadsestimat: Under 20.000,-.

Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg:

Komfyrvakt mangler.

Konsekvens/tiltak: Montere komfyrvakt.

Kostnadsestimat: Under 20.000,-.

Våtrom > Baderom > Overflater vegger og himling:

-Noen sprukne veggfliser nederst i dusjhjørnet.

-Noen glipper i silikonfuger i overgangen mellom vegg og himling.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes å utskifte sprukne veggfliser og legge nye silikonfuger der det er sprukket opp. Det må tas hensyn til bakenforliggende membran ved veggfliser. Kostnadsestimat: 20.000-100.000,-.

Våtrom > Baderom > Overflater gulv:

Det er påvist sprekker i fliser. Noen sprukne gulvfliser i dusj.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket. Det må påregnes å utskifte gulvfliser. Det må tas hensyn til underliggende membran ved utførelsen.

Kostnadsestimat: Under 20.000,-.

Våtrom > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Dukmansjetten under klemringen i sluk er ikke mettet tilstrekkelig med smøremembran.

Manglende dokumentasjon for utførelse.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

Våtrom > Baderom > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettssystemen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å lage en drensopalte i veggflisen under toalettssystemen. Kostnadsestimat: Under 20.000,-.

Våtrom > Baderom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel i dusj. Konsekvens/tiltak: Det anbefales bruk av dusjkabinett med tett bunn og dusjvegger som et minste tiltak ved fortsatt bruk av baderommet. Kostnadsestimat: Under 20.000,-.

Kjøkken > Avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Dersom det er tillatt og teknisk mulig anbefales det å lede avtrekkskanalen (spirokanalen) fra ventilatoren til opprinnelig avtrekksluke (mekanisk avtrekk) på dagens soverom (opprinnelig kjøkken).

Bygningsdeler som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille:

Målt høydeforskjell på over 20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er varierende grad av ujevnheter i gulvflater (originale tregulv).

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene. For å oppnå rette gulvflater må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: 20.000-100.000.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:

- Oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn og ovn.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:

- Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Fastmontert safe i garderobeskap medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming

Oppvarming:

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler fra 2004 på baderom, nyere termostatbryter i okt. 2025. Elektriske panelovner.

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk fra baderom og dagens soverom (tidligere kjøkken). Luftespalter over vinduer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk har ligget på mellom 10000-11000KWh. Det er satt opp nye panelovner og ny termostat på bad, begge med smartstyring, gir positivt utslag på forbruket.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 612,- pr. mnd.

Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 18.11.25 utgjør kr. 4.612,- pr md.

Herav:

- Felleskostnader drift: 3.095,-
- Renter Balkonglån: 360,-
- Avdrag balkonglån: 271,-
- Renter felleslån 2: 603,-
- Avdrag felleslån 2: 183,-
- Tilleggsytelser: Dugnadstillegg: 100,-

Felleskostnadene inkluderer Varmtvann, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renter og avdrag på felleslån, forretningsførsel, styrehonorar, felles byggforsikring.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

Enkelte eiendommer i ilagt eiendomsskatt, som faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 113 582,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 454 326,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget

Thereses gate 23 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Det er totalt 20 andeler. Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

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

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for beboere i dette borettslaget. Usbl avklarer forkjøpsretten. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier, 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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 224 137,-pr. 18.11.2025

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12111702924,
DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.11.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 103
Saldo per 18.11.2025: 7 239 982
Andel av saldo: 0,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2051)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 723 896
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 581 031
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12119071028,
DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Balkonglån
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.11.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 18.11.2025: 987 689
Andel av saldo: 82 307,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.12.2041)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 16369491591,
DNB Bank ASA
Reparasjon av lekkasje fra takterrasse i 5. etg. og refinansiering

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.11.2025: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 18.11.2025: 3 451 040
Andel av saldo: 141 830,-
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2054)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Selger har innbetalt lånet med mulighet for individuell nedbetaling.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 40 663,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. 404 475,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 148 497,-.

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Viktig å bemerke seg:

Borettslagets beboere plikter å bestille postkasseskilt umiddelbart etter innflytting. Postkasseskiltet må følge retningslinjene gitt av styret med hensyn til leverandør, utforming og farge. Midlertidig løsning kan benyttes mens man venter på ferdig skilt.

Ved eventuelt kjøp av balkongkasser og markiser må borettslagets beboere følge retningslinjene gitt av styret med hensyn til leverandør, utforming og farge.

Utleie/fremleie av leiligheter må godkjennes av styret i henhold til borettslagsloven.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget arrangerer dugnad to ganger i året, og alle beboere plikter å delta.

Det må også påregnes jevnlig vask av oppgangen i samsvar med husordensreglene. Selger opplyser at det er trappevask hver 14. dag , en etasje ned.

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Lufting av hund i bakgården er ikke tillatt. Styret skal varsles ved anskaffelse.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 78237372

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 429 kvm (Eiertomt)

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

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en særdeles attraktiv beliggenhet i Thereses gate, midt i hjertet av Bislett - et av Oslos mest populære og veletablerte boligområder. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.

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

Området har svært gode kollektivforbindelser. Flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet gir enkel adkomst til sentrum, Oslo S, Grünerløkka, Ullevål sykehus og Blindern.

Buss 21 og 26 går fra Bislett Stadion, og tar deg til blant annet Helsefyr, Tøyen, Carl Berner, Solli Plass og Aker Brygge.

Fra Colletts gate, fem minutters gange unna, går 37-bussen med hyppige avganger mot Torshov, Nydalen og Sagene.

Fra leiligheten er det kort vei til flere av byens viktigste

kollektivknutepunkt.

Nationaltheatret T-banestasjon, som gir tilgang til alle t-banelinjer, tog og flytog, ligger kun rundt 15 minutters gange unna. Dette gir deg svært enkel forbindelse til hele Oslo og regionen for øvrig.

I motsatt retning når du Majorstuen på omtrent 10–12 minutter til fots. Her finner du et sentralt kollektivknutepunkt med både t-bane, trikk og buss

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1895[dat]. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av eksisterende bad og etablering av nye bad, samt nye

rømningsveier og installering av nytt brannalarmanlegg, datert 17.11.2009.

Det foreligger sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) for nye balkonger og innredning av loft med takoppløft, datert 11.08.2015.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet ut i stue, hvor det i dag er etablert et soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Pågående byggesaker i området:

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

Saksnummer: 201914303

Mottatt sak: 28.10.2019

Tiltak omfatter ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Eiendommen ligger i bydel St. Hanshaugen, nordvest i Oslo sentrum. Det søkes om å ombygge/bruksendre den eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Til den eksisterende bebyggelsen etableres det ny boligbebyggelse (påbygg/tilbygg) og ny kjeller (underbygg) til både bolig og næringsformål.

Thereses gate 20 - mulig ulovlig uteservering

Saksnummer: 202553842

Mottatt sak: 01.05.2025

Bymiljøetaten har blitt kjent med at det er etablert en konstruksjon for uteservering utenfor Thereses gate 20. Tiltaket er ulovlig etablert og dersom dette ikke fjernes vil Bymiljøetaten fatte vedtak om pålegg om å fjerne konstruksjonen.

Pågående plansaker i området:

Eugenies gate 12 - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole - Saksnr: 202009589

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé -
Saksnr: 202207037

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:

301/216/227:

25.06.1874 - Dokumentnr: 900312 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

19.11.1895 - Dokumentnr: 992870 - Bestemmelse om bebyggelse

01.04.1938 - Dokumentnr: 301592 - Erklæring/avtale ang drenneringsledninger

17.06.1941 - Dokumentnr: 302345 - Rettighet

Rettighetshaver: Rønneberg Ida

Løpenr: 1170143

LEIEAVTALE

LEIE AV LEILIGHET

ÅRLIG AVGIFT NOK 480

UOPPSIGELIG

04.09.1984 - Dokumentnr: 544191 - Rettighet

Rettighetshaver: Olsen Randi

Løpenr: 1170144

LEIEAVTALE

LEIE AV LEILIGHET

MÅNEDLIG LEIE NOK 500

KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN

SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

04.09.1984 - Dokumentnr: 544192 - Rettighet

Rettighetshaver: Olsen Randi

Løpenr: 1170145

LEIEAVTALE

LEIE AV LEILIGHET

MÅNEDLIG LEIE NOK 400 * 10%

KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN

SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

24.06.1985 - Dokumentnr: 37328 - Rettighet

Rettighetshaver: Opshaug Kari-Anne

Løpenr: 1170147

LEIEAVTALE

LEIE AV LEILIGHET

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV

KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

03.02.1986 - Dokumentnr: 7750 - Rettighet

Rettighetshaver: Broen Arve

Født: 25/04-1945

LEIEAVTALE

LEIE AV LEILIGHET

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,400

ANFØRT PRIORITET: UTEN OPPTR RETT ETTER

FORANST HEFTELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV

KONTRAKTEN

Transport av rettighet

Fra: Sandnesaunet Haldis

Løpenr: 1170148

Til: Lien-Rostad Signe

Født: 15/06-1966

Transport av rettighet

Fra: Lien-Rostad Signe

Født: 15/06-1966

Til: Fagerstrøm Line Erika Madeleine

Født: 21/04-1975

Transport av rettighet

Fra: Fagerstrøm Line Erika Madeleine

Født: 21/04-1975

Til: Broen Arve

Født: 25/04-1945

12.11.1987 - Dokumentnr: 75150 - Rettighet

Rettighetshaver: Steen Gunnar

Løpenr: 1170149

LEIEAVTALE

LEIE AV LEILIGHET

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,400

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV

KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

04.04.1989 - Dokumentnr: 20246 - Rettighet

Rettighetshaver: Berntzen Liv

Født: 13/01-1962

LEIEAVTALE

LEIE AV LEILIGHET

ÅRLIG AVGIFT NOK 7,200

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN

SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

20.02.2004 - Dokumentnr: 12477 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:228 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:228 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:228 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:228 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:228 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:228 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:228 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:228 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:229

Gårdsromserklæring.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

28.09.2004 - Dokumentnr: 66231 - Erklæring/avtale
Forpliktelse til utbedring etter komm.krav
Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

28.09.2004 - Dokumentnr: 66231 - Urådighet
Eiendommen kan ikke selges eller seksjoneres uten
samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Eiendoms-
og byfornyelsesetaten

25.06.1874 - Dokumentnr: 900090 - Opprettelse av
matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA GARTNERGT 25B -
UTGÅTT

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold

ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn 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 kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 217,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 1. desember 2025

Megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Thereses gate 23C

Nabolaget Stensparken - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	3 min ⚡ 0.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	15 min ⚡ 1.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	17 min ⚡ 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min ⚡ 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min ⚡ 0.6 km
Heltberg Bislett	7 min ⚡
Akademiet videregående skole O... 450 elever	7 min ⚡ 0.6 km

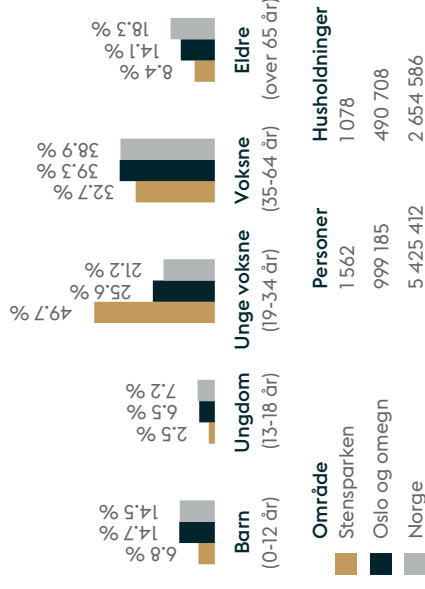
Offentlig transport

🚶 Stensgata Linje 17, 18	2 min ⚡ 0.1 km
🚶 Stensgata Linje 19N	2 min ⚡ 0.1 km
🚶 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min ⚡ 1.5 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min ⚡ 1.8 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚆 3.6 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	7 min ⚡ 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	8 min ⚡ 0.6 km

Aldersfordeling



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 ⚡
- 🏟️ Ullevålsvn. spesialscole 3 min ⚡
- 🧘 The Work Out 1 min ⚡
- 🧘 SATS Fagerborg 5 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 profillen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

AB TAKSERING
& EIENDOM AS

 ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

 Thereses gate 23C, 0354 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 227

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 18333-2206

Referansenummer: OB8467

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Bevilling
BO 3D

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn. Org.nr. 987726172 Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anders J. Bryhn'.

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i klassisk bygård fra 1890. Sentralt beliggende mellom Bislett og Adamstuen inntil Stensparken. Det er et veletablert og populært boligområde med kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i nærmiljøet.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Opprinnelig planløsning er ombygget og har idag en åpen kjøkkenløsning mot stue. Balkong fra stue/kjøkken.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau deretter felles indre gårdsrom. Det er ikke heis i bygget.

Utsikt til deler av Stensparken og indre gårdsrom med bebyggelse rundt.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Felleskostnader:
Tot. innv. måned: 4 612,-

Pent opparbeidet gruset gårdsrom med beplantning, sittegruppe og port mot Stensparken.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Fagerborg
Grunnkrets: Fagerborg rode 1
Valgkrets: Fagerborg skole
Skolekrets: Marienlyst

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

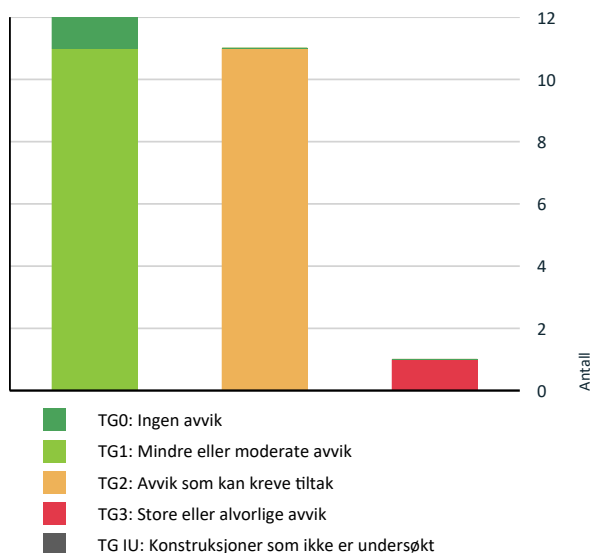
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Original arkitekttegning (plantegning) var ikke tilgjengelig på saksinnsyn på nett hos Plan- og Bygningsetaten. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Vedlagte plantegning datert 08.05.03 gjelder i forbindelse med oppussing av baderommene i borettslaget.

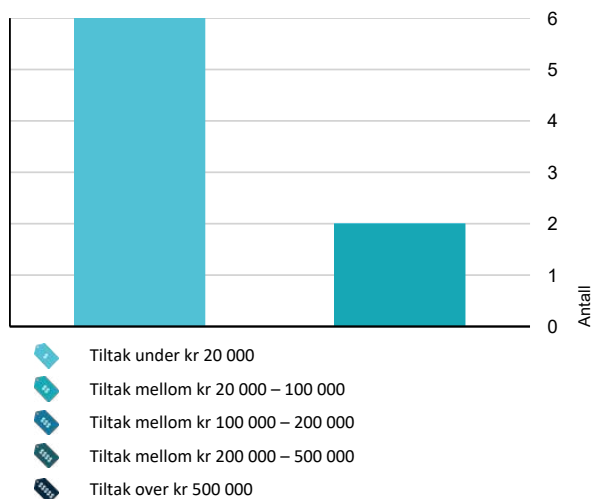
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg [Gå til side](#)

Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Kjøkken > 2.etasje, leilighet > Kjøkken (åpen løsning) > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD



Byggeår
1890

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1890
Kilde: Kartverket

Originalt "Expeditions-dokument" er utstedt.

Vedlikehold

Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Tilbygg / modernisering

Oversikt over arbeider utført med egeninnsats og faglært i eieperioden	<ul style="list-style-type: none">•2016 - Bygget soverom på tidligere kjøkken, og bygget nytt kjøkken i åpen løsning i stue. Ellers overflateoppussing (maling etc.)•2018 - Gulv slipt og malt•2020 - Hele leiligheten malt•2025 - Plassbygd garderobe i entré, plassbygd skap på bad v/ vaskemasking. Byttet dimmere til pleid. Byttet sikringer i sikringsskap (storm elektro AS), malt hele leiligheten. Nytt baderomsinventar (servant/servantskap, dusjsett, dusjvegger etc.)
--	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolérerglass i treramme datert 2003.

Årstall: 2003

Tilstandsrapport



Vindustype



Luftespalte over vinduet.



Datostempel for vindu.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med isolérglass, ikke datostemplet.



Balkongdør



Balkongdør, beslag.

TG 1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med ny Nimly (2025) elektronisk kodelås.
Utett dørkarm, kaldt luft trekker inn.

Tilstandsrapport



Dørtype



Elektronisk kodelås



Inngangsdør

TG 1 Balkong

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken.
Bygget med stålramme forankret til ytterveggen. Tregulv. Smijersrekkverk.
Ved nedbør er det naturlig avrenning.

Rekkverk høyde: 101cm
Det er under 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Tilstandsrapport



Balkong



Rekkverkshøyde



Åpninger i rekkverk.

TG 2 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Originale tregulv. Fliser med varmekabler på badetrom.

Veggflater består av: Malte plater. Fliser på badetrom.

Himlinger består av: Malte plater.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk. Det er ikke besikket bak/nder sengeramme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Originale tregulv gis TG2 pga. generell elde, slitasje og varierende ujevnheter i gulvflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.

Tilstandsrapport



Originale tregulv.



Overflater



Overflater

TG 3 Etasjeskille

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE, KJØKKEN OG GANG

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 25 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 51 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er varierende grad av ujevnheter i gulvflater (originale tregulv).

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene. For å oppnå rette gulvflater må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

📍 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Slikt gjøres som oftest i regi av borettslaget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Pipe og ildsted

Tidligere pipeløp opplyses å være blendet. Pipeløpet er ikke synlig, plassering er påpekt av eier.

Innvendige trapper

Originale trapper i felles trappegang.



Felles trappegang.

📍 TG 1 Innvendige dører

Slagdører med glatte dørblad.

Tilstandsrapport



Innerdør type.



Innerdør type.

VÅTROM

2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Baderommet ble oppusset/bygget i regi av borettslaget.

Tillatelsen er datert 15.juni 2004. Søknade omfatter bl.a. etablering av 10 nye bad og 10 eksisterende bad som skal rehabiliteres.

Årstall: 2004



Baderom

2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TC 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noen sprukne veggfliser nederst i dusjhjørnet.

- Noen glipper i silikonfuger i overgangen mellom vegg og himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å utskifte sprukne veggfliser og legge nye silikonfuger der det er sprukket opp. Det må tas hensyn til bakenforliggende membran ved veggfliser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprukne veggfliser nederst i dusj.



Ungøyaktig utførelse av gjennomføring av ledning.



Noen glipper i silikonefuger i overgangen mellom vegg og himling.

2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 47 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall $\geq 1:100$ på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Evt. membranoppkant ≥ 15 mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.

Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall $\geq 1:50$ målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

-Noen sprukne gulvfliser i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Det må påregnes å utskifte gulvfliser. Det må tas hensyn til underliggende membran ved utførelsen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Sprukne fliser.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Det er en synlig dukmansjett under klemring i sluk men dårlig metning av smøremembran.

Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Dukmansjett under klemringen i sluk er ikke mettet tilstrekkelig med smøremembran.

Manglende dokumentasjon for utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

Tilstandsrapport



Sluk. Synlig dukmansjett under klemring.



Ingen membranløsning kan konstateres visuelt ved dørterskel.

2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett, ikke synlig dreusspalte fra toalettsisternen.
Servant med blandebatteri, dusjdører, dusjarmatur, speilskap er fra 2025.

MERK: Det er ikke synlig dreusspalte i veggen under toalettet dvs. det er ukjent for takstmann hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage en dreusspalte i veggflisen under toalettsisternen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dusjarmatur



Servantskap

2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet tilknyttet borettslagets felles mekaniske avtrekksventilasjon. Dette er et godt tiltak mht. bygningstype og alder.

Tilstandsrapport



Test med løst ark viste tilfredsstillende avtrekk.



Avtrekkventil



Luftespalte under dørbildet.

2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Sengeramme var plassert ved eneste aktuelle sted for hulltaking og måtte i så fall demonteres.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales bruk av dusjkabinett med tett bunn og dusjvegger som et minste tiltak ved fortsatt bruk av baderommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

2. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2016. Består av glatte fronter med metallhåndtak, laminat benkeplate, stålkum og blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn. Integrert kjøleskap i underskap.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport



Kjøkken

2. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter).

Årstall: 2016

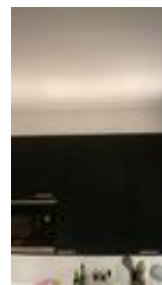
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Dersom det er tillatt og teknisk mulig anbefales det å lede avtrekkskanalen (spirokanalen) fra ventilatoren til opprinnelig avtrekksluke (mekanisk avtrekk) på dagens soverom (opprinnelig kjøkken).



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør:

Fra 2004 i forbindelse med oppussing av badetrom.

Fra 2016 i forbindelse med flytting av kjøkken.

Fordelerskap: Ja, i veggen på badetrommet. Det er synlig drensplate nederst på veggen/innkassingen. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til drensplate i vegg på badetrommet.

Røranvisning/dokumentasjon:

Det foreligger noe dokumentasjon for byggesaken fra 2004 på saksinnsyn hos kommunen men ikke for selve utførelsen.

Ingen dokumentasjon for rørarbeider fra 2016.

Hovedstoppekran for boligen: Over himling på badetrommet. Ble ikke testet pga. høy plassering som krever gardintrapp/krakk.

Lekkasjestopper: Nei, ansees som krav mht. alder.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktfølter som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Manglende dokumentasjon for rørarbeider fra 2004 og 2016
- Ikke lekkasjestopper, ansees som et krav.
- Hovedstoppekraner over himling på baderommet er plassert høyt dvs. noe vanskelig tilgang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere lekkasjestopper på kjøkken (rom med vanninstallasjoner) må påregnes.
Vær klar over avvikene for øvrig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rør på kjøkken.



Dokumentasjon fra 2004.



Avrenningshull inni fordelerskapet.



Rørplegg over himling på baderommet.

TØ 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra 2004 i forbindelse med oppussing av baderommet. Det gis TG1 kun på bakgrunn av alder.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2004

Tilstandsrapport



Avløpsrør i rød farge.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra baderom og dagens soverom (tidligere kjøkken).
Luftespalter over vinduer.
Ventilasjon for kjøkken er omtalt i eget punkt.



Luftespalte over vindu.



Opprinnelig lufteluke (avtrekk idag) på dagens soverom.

TG 1 Oppvarming

Varmekabler fra 2004 på baderom, nyere termostadbryter i okt. 2025. Elektriske panelovner.



Panelovn



Termostadbryter til varmekabler.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 2 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.

Tilstandsrapport

Felles brannvarslingsanlegg.

Lekkasjestopper: Nei, ansees som krav, se eget punkt for dette under Vannledninger.

Komfyrvakt: Nei, ansees som krav.

Sprinkleranlegg: Nei

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Komfyrvakt mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere komfyrvakt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dørcalling er plassert på høyre side av kjøkken.

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert innenfor garderobeskap i entré.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Hovedsikring: Størrelse Amp er ikke opplyst
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 13.11.2024.

"Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved

Tilstandsrapport

kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt." Sak avsluttet. Dokumentdato 13.11.2024.

1. Foreligger det iltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i iltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 18.11.2025 fra Storm Elektro AS er fremvist. Beskrivelse: "Skifte innmat sikringskap".

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



El.skap



Kursanvisning



Sikring



Elvia dokumentasjon.

TO Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stiller det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

Tilstandsrapport

B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)

C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)

D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

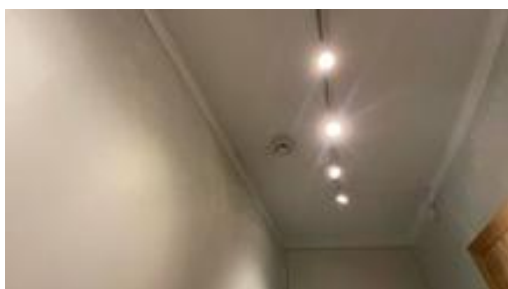
Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei



Brannvarsler tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

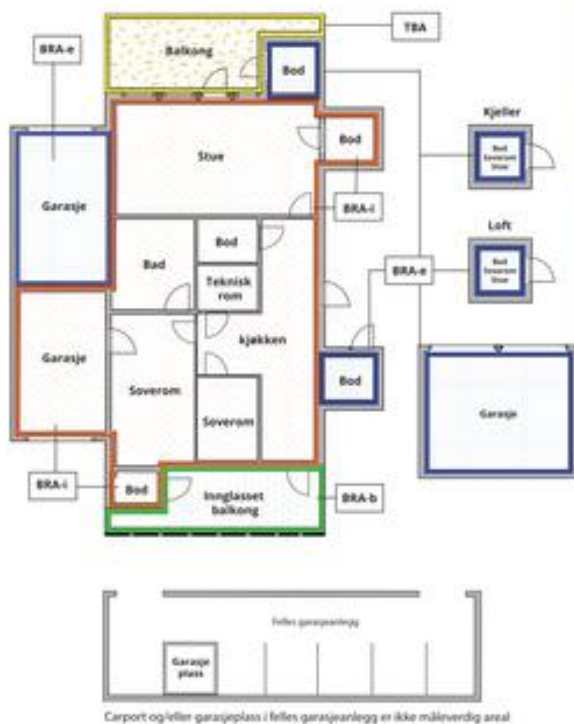
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje, leilighet	38			38	5
Kjellerbod		6		6	
SUM	38	6			5
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje, leilighet	Entré/gang, badrom, kjøkken (åpen løsning), stue, soverom (tidligere kjøkken)		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Kjellerbod er 6m² (BRA-e).

Balkong er 4,6m² men avrundet opp til nærmeste hele tall 5m² (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

MERK: Soverommet er målt til 6,35m² som er mindre enn dagens krav til rom for varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Kilde: Byggt teknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Original arkitekttegning (plantegning) var ikke tilgjengelig på saksinnsyn på nett hos Plan- og Bygningsetaten. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Vedlagte plantegning datert 08.05.03 gjelder i forbindelse med oppussing av baderommene i borettslaget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde målt til 2,96m i stue. Takhøyden varierer noe pga. skjevheter i trebjelkelaget.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD	38	0

Kommentar

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK
BYGÅRD

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Nicholaes Zander Glad Ranvik ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	227		0	429.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Thereses gate 23C

Hjemmelshaver

Nicholaes Zander Glad Ranvik

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Theresesgt 23 Borettslag	981970926		USBL	Nicholaes Zander Glad Ranvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
11	100	97 528	40 663 31.12.2024	227 776 31.12.2024

Kommentar

Partialobligasjon 11. Ajourf. andel f.gj. (lån): 224 137,- Gjeld siste årsoppg.: 227 776,-

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	2 000
Omløpsmidler:	1 327 295	Samlet innskuddskapital:	2 391 196
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 11 829 174
Disponible midler:	936 368	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	14 220 370

Kommentar

Sum langsiktig gjeld kr. 21 203 524,-.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring via offentlig gate. Felles portrom inn fra fortau.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Friområde/park

S-132GO

Vedtatt: 03.02.1939

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Kvartalsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap

Gjensidige

Avtalenr

78237372

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Eqne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerværket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Forutsetninger

•innspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til

måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggarbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/fildsted utført av Brann- og rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

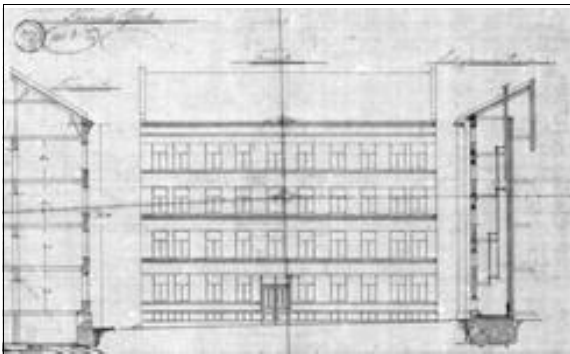
Andre bilder



Hovedfasade mot Thereses gate. Felles portrom inn mot felles gårdsrom.



"Expeditions-dokument"



Fasade tegning fra saksinnsyn. Plantegning var ikke tilgjengelig.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Ranvik, Nicholaes Zander Glad

9578-5997-4-2848442

2025-11-18 16:35:30



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
18. nov. 2025

Oppdragsnummer
29-0333/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Thereses gate 23C, 0354 OSLO	Meglerfirma Nordvik Torshov
Selgere Nicholaes Zander Glad Ranvik	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 17. august 2016	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: 78237372 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utskiftning av inventar, - servant, speilskap, dusjdører og dusjsett, samt plassbygd møbel over/rundt vaskemaskin.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro AS, byttet sikringer i sikringsskap, samt "opprydding" av kabelføring etc. Det er også byttet fra Elko wireless til plejd dimmere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt kjøkken bygget i 2016, flyttet ut i stue og konstruert åpen løsning med eget soverom. I oktober /november 2025 er det bygget plassbygd garderobeløsning i éntre og plassbygd skap over inngangsparti.

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 soppkader?

Ja

Beskriv: mindre slagskader rundt sluk i dusjsone. Enkelte sprekker i flis på vegg.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Lekkasje fra balkonger i 5/4etg. Dette har blitt utbedret løpende.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Observert sukkermaur 2-3 sesongskifter (ca 1-2uker) i eieperioden, åtefeller ble da plassert ut.

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, takstrappert, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Uno Takst og eiendom AS utførte og opplyste arealoppmåling 15.06.2016 til 36 kvadratmeter, og tilhørende bod på 6.5 kvadratmeter. Dette følger salgsoppgaven.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0333/25


Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Dato

Ranvik, Nicholaes Zander Glad 2025-11-18

Identifikasjon

 **bankID** Ranvik, Nicholaes Zander
Glad



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 18.11.25 Side 1 av 3

Theresesgt 23 borettslag	Vår ref.: 860/11	Fødselsdato eier: 17.07.1996
Thereses gate 23 C	Type: Borettslag frittstående	
0354 OSLO	Eiere: Nicholaes Zander Ranvik	
Organisasjonsnr: 981 970 926	Andelsnr: 11	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 612

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 095
	Reduksjon avdrag IN-lån	-910
	Renter felleslån 2	603
	Reduksjon renter IN-lån	-2 536
	Renter Balkonglån	360
	Avdrag balkonglån	271
	Avdrag IN-lån	910
	Renter IN-lån	2 536
	Avdrag felleslån 2	183
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	100

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtales sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	224 137	Gjeld siste årsoppg.:	227 776
Klient ajourf. lån:	18 576 512,28	Klient gj. s. årsoppg.:	11 829 174

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12111702924, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.11.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 103

Saldo per 18.11.2025: 7 239 982

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2051)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 723 896

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 581 031

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12119071028, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.11.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 18.11.2025: 987 689

Andel av saldo: 82 307

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.12.2041)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16369491591, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.11.2025: 5.15% pa.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 18.11.25 Side 2 av 3

Theresesgt 23 borettslag	Vår ref.: 860/11	Fødselsdato eier: 17.07.1996
Thereses gate 23 C	Type: Borettslag frittstående	
0354 OSLO	Eiere: Nicholaes Zander Ranvik	
Organisasjonsnr: 981 970 926		

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 18.11.2025: 3 451 040
Andel av saldo: 141 830
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2054)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Liv Berntzen
Adresse: Østenåslia 2
Postnr/-sted: 1344 HASLUM
Telefon: Mob.: 90974873
E-post: liv.berntzen@marlink.com

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	227 776	Andre inntekter:	1 447
Annen formue:	40 663	Utgifter:	10 351	

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	97 528
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1890
Gårds/bruksnr: 216/227
Bygningstype: LB
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 400

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	78237372
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Første innflytting:	01.12.2001	SSBnr:	H0201
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget				

Fasiliteter:

Det er forkjøpsrett for beboere i dette borettslaget. Usbl avklarer forkjøpsretten.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 18.11.25 Side 3 av 3

Theresesgt 23 borettslag

Vår ref.: 860/11**Fødselsdato eier:** 17.07.1996

Thereses gate 23 C

Type: Borettslag frittstående

0354 OSLO

Eiere: Nicholaes Zander Ranvik**Organisasjonsnr:** 981 970 926**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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



INNKALLING 2025

Theresesgt 23 borettslag

Torsdag 26.06.2025 kl. 17:00

Stensparken i den gamle blomster/bieparken.

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Theresesgt 23 borettslag

Tid og sted: Torsdag 26 juni kl 17.00 i Stensparken i den gamle blomster/bieparken.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Valg

4.1 Valg av leder

4.2 Valg av medlemmer til styret

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 30 000 ,- godkjennes

4. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Liv Berntzen - På Valg
Styremedlem, Anne Elisabeth Heggehagen - På valg
Styremedlem, Nicholaes Zander Ranvik - Ikke på valg
Varamedlem, Henriette Nøkleberg Jensen - På valg

4.1 Valg av leder

Styreleder, Liv Berntzen - På Valg i år

4.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Anne Elisabeth Heggehagen - På valg i år
Styremedlem, Nicholaes Zander Ranvik - Ikke på valg i år

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Henriette Nøkleberg Jensen - På valg i år

Årsregnskap 2024 Theresesgt 23 borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	328 034	672 128
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-404 475	-1 325 551
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	970 633	712 926
Endringer i andre langsiktige poster	42 176	268 531
B. Årets endring disponible midler	608 334	-344 094
C. Disponible midler	936 368	328 034
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 327 295	445 213
Kortsiktig gjeld	-390 927	-117 179
C. Disponible midler	936 368	328 034

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Theresesgt 23 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 598 999	1 395 775	1 665 863	1 723 777
Sum leieinntekt		1 598 999	1 395 775	1 665 863	1 723 777
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	370	370	0	0
Sum annen inntekt		370	370	0	0
Sum inntekt		1 599 369	1 396 145	1 665 863	1 723 777
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 230	16 920	2 000	4 200
Styrehonorar	3	30 000	51 800	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		110 744	144 423	165 000	165 000
Kostnad eiendom/lokale	5	16 019	38 622	19 000	38 500
Kommunale avgifter/renovasjon		203 599	173 325	202 000	233 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 613	2 161	2 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	778 782	1 587 742	111 500	111 900
Revisjonshonorar		5 310	5 071	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		79 837	75 747	80 000	83 000
Andre honorar	8	11 951	10 438	7 000	8 000
TV/bredbånd		79 070	74 995	73 000	82 000
Forsikring		184 387	162 602	177 000	215 000
Andre kostnader	9	13 251	4 811	2 000	3 000
Sum kostnad		1 518 793	2 348 656	876 000	980 500
Driftsresultat før IN		80 575	-952 511	789 863	743 277
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		107 824	111 469	0	0
Driftsresultat etter IN		188 399	-841 043	789 863	743 277
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 212	44 376	0	0
Rentekostnad		628 086	528 885	578 000	594 780
Netto finansposter		592 874	484 509	578 000	594 780
Årsresultat		-404 475	-1 325 551	211 863	148 497
Overført til/fra annen egenkapital		-404 475	-1 325 551	0	0
SUM OVERFØRINGER		-404 475	-1 325 551	0	0

Balanse 2024 Theresesgt 23 borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	10 276 594	10 276 594
Påkostninger	4	1 378 704	1 378 704
Sum anleggsmidler		11 655 298	11 655 298
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		15 092	19 794
Andre kortsiktige fordringer		11 378	1 132
Forskuddsbetalte kostnader		84 976	82 778
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 215 849	341 508
Sum omløpsmidler		1 327 295	445 213
SUM EIENDELER		12 982 593	12 100 511

Balanse 2024 Theresesgt 23 borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 613 858	-8 209 383
Sum opptjent egenkapital		-8 613 858	-8 209 383
Sum egenkapital	10	-8 611 858	-8 207 383
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 829 174	10 858 541
Borettsinnskudd		2 391 196	2 391 196
IN nedbetalt fellesgjeld	11	6 983 154	6 940 978
Sum langsiktig gjeld		21 203 524	20 190 715
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		298 013	5 071
Skyldig off. myndigheter		0	57 905
Påløpne renter		13 942	4 937
Annen kortsiktig gjeld		78 972	49 265
Sum kortsiktig gjeld		390 927	117 179
Sum gjeld		21 594 451	20 307 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 982 593	12 100 511
Pantstillelser	12	21 203 524	20 190 715
Sted: _____	Dato: _____		

Liv Berntzen
Styreleder

Nicholaes Zander Ranvik
Styremedlem

Anne Elisabeth Heggehagen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Theresesgt 23 borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	858 876	722 345
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	4 163
3619 Dugnadstillegg	24 000	4 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	541 434	472 328
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	174 688	192 138
Sum	1 598 999	1 395 775

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	370	370
Sum	370	370

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	0	16 920
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	4 230	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	0	120 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	30 000	-68 200
Sum	34 230	68 720

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Balkonger	Balkongdør
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 276 594	689 353	689 351
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 276 594	689 353	689 351
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 276 594	689 353	689 351
Anskaffelsesår :	2000	2012	2012
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 20 andeler..

Eiendommer er oppført på g.nr 216, b.nr 227 i Oslo kommune. Eiendom på 400 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom gjensidige forsikring, polise nr.78237372.

Noter årsregnskap 2024 Theresesgt 23 borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	0	416
6362 Skadedyrtryddelse	9 096	8 780
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 994	19 125
6392 Containerleie/tømming	2 840	7 540
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 089	2 761
Sum	16 019	38 622

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 613	1 295
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	50
6552 Driftsmateriell	0	816
Sum	1 613	2 161

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	1 112 641
6617 Vedlikehold brannvernustyr	8 079	208 604
6619 Dugnadsutbetaling	0	25 800
6630 Egenandel forsikring	10 000	-10 000
6641 Malerarbeider	2 765	161 998
6644 Fasade/balkonger	687 938	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	70 000	14 636
6648 Vedlikehold dører og porter	0	74 063
Sum	778 782	1 587 742

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 951	10 438
Sum	11 951	10 438

6714 gjelder IN avtale.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 462	374
7770 Betalingskostnader	958	1 076
7771 Andre gebyrer	0	585
7772 Omkostninger inkasso	0	70
7773 Omkostninger innkreving	2 194	236
7790 Andre kostnader	8 500	2 500
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	137	-29
Sum	13 251	4 811

Note 9 - Andre kostnader

7790 gjelder Oslo Kommune bymiljøetet og Statens kartverk

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 000	0	2 000
Sum innskutt egenkapital	2 000	0	2 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 209 383	-404 475	-8 613 858
Sum opptjent egenkapital	-8 209 383	-404 475	-8 613 858
Sum egenkapital	-8 207 383	-404 475	-8 611 858

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Noter årsregnskap 2024 Theresesgt 23 borettslag

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Balkonglån			Reparasjon av lekkasje fra takterrasse i 5. etg. og refinansiering
Lånenummer:	16362674739	12119071028	12111702924	16366566736	16369491591
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2012	2007	2023	2024
Rentesats:	5.80 %	5.80 %	5.65 %	5.80 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	11.12.2024	30.12.2041	30.06.2051	11.12.2024	30.09.2054
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	1 500 000	18 200 000	1 300 000	3 485 000
Lånesaldo 01.01:	931 052	1 048 768	7 593 919	1 284 802	0
Avdrag i perioden:	931 052	34 162	264 351	1 284 802	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	3 485 000
Lånesaldo 31.12:	0	1 014 607	7 329 568	0	3 485 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	810 872	6 635 475	0	3 223 008
Andelssaldo 01.01:	0	0	6 940 978	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	150 000	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	107 824	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	0	6 983 154	0	0
Sum pantegjeld for lån:	0	1 014 607	14 312 722	0	3 485 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111702924	1	931 966	931 966
	2	805 057	1 610 114
	3	719 412	2 158 236
	1	701 505	701 505
	1	653 669	653 669
	1	489 730	489 730
	1	471 822	471 822
	1	274 727	274 727
	1	37 799	37 799
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119071028	12	84 551	1 014 612
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369491591	1	227 493	227 493
	1	226 924	226 924
	3	213 180	639 540
	2	196 023	392 046
	1	195 265	195 265
	4	175 169	700 676
	1	170 809	170 809
	1	144 458	144 458
	3	143 226	429 678
	1	123 984	123 984
	1	119 244	119 244

Langsiktig gjeld

1	114 884	114 884
---	---------	---------

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	18 812 328
Innskuddskapital	2 391 196
Boligselskapets pantsikrede gjeld	21 203 524
Bokført verdi av pantsatt eiendom	11 655 298

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2 375 002.

Resultat og balanse med noter for Theresesgt 23 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Theresesgt 23 borettslag

Styreleder	Liv Berntzen (sign.)	03.06.2025
Styremedlem	Anne Elisabeth Heggehagen (sign.)	03.06.2025
Styremedlem	Nicholaes Zander Ranvik (sign.)	02.06.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Theresesgt 23 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Theresesgt 23 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 borettslagets 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ullsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-10 11:22:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GWJA7-YTSHP-BR0ID-FA3HF-4G23W-C77AR

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Theresesgt 23 borettslag torsdag 26.06.2025 kl. 17:00 - Stensparken i den gamle blomster/bieparken..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: LIV BERNTZEN

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: LIV BERNTZEN

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: AUGUST RAMSTAD

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 3

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt:

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 30 000,- ble godkjent

4. Valg

4.1 Valg av leder

Styreleder, Liv Berntzen - På Valg i år

Vedtak:

Valgt ble: LIV BERNTZEN for 2 år.

4.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Anne Elisabeth Heggehagen - På valg i år

Styremedlem, Nicholaes Zander Ranvik - Ikke på valg i år

Vedtak:

Valgt ble: ELISABETH ^{HEGGEHAGEN} for 2 år.

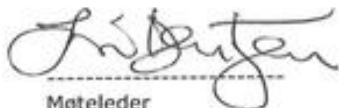
Valgt ble: _____ for _____ år.

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Henriette Nøkleberg Jensen - På valg i år

Vedtak:

Valgt ble: AUGUST RAMSTAD for 1 år.


Møteleder


Protokollvitne



INNKALLING 2024

Theresesgt 23 borettslag

Torsdag 20.06.2024 kl. 17:30
Stensparken

úsbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Theresesgt 23 borettslag

Tid og sted: Torsdag 20.06.2024 kl. 17:30 - Stensparken

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 30 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Liv Berntzen **(Ikke på valg)**

Styremedlem, Anne Elisabeth Heggehagen **(Ikke på valg)**

Styremedlem, Nicholaes Zander Ranvik **(På valg)**

Varamedlem, Henriette Nøkleberg Jensen **(Ikke på valg)**

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Nicholaes Zander Ranvik er på valg i år

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	672 128	294 678
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 325 551	279 470
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	712 926	247 620
Endringer i andre langsiktige poster	268 531	-149 640
B. Årets endring disponible midler	-344 094	377 450
C. Disponible midler	328 034	672 128
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	445 213	817 168
Kortsiktig gjeld	-117 179	-145 040
C. Disponible midler	328 034	672 128

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Theresesgt 23 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 395 775	1 188 179	1 230 681	1 665 863
Sum leieinntekt		1 395 775	1 188 179	1 230 681	1 665 863
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	370	1 500	0	0
Sum annen inntekt		370	1 500	0	0
Sum inntekt		1 396 145	1 189 679	1 230 681	1 665 863
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	0	2 000	2 000
Styrehonorar	3	51 800	34 230	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		144 423	135 134	110 000	165 000
Kostnad eiendom/lokale	5	38 622	11 335	13 000	19 000
Kommunale avgifter/renovasjon		173 325	148 035	170 000	202 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	0	47 813	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 161	0	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 587 742	147 566	350 500	111 500
Revisjonshonorar		5 071	4 745	6 000	5 500
Forretningsførerhonorar		75 747	73 613	75 700	80 000
Andre honorar		10 438	7 000	0	7 000
TV/bredbånd		74 995	60 312	57 000	73 000
Forsikring		162 602	139 107	161 600	177 000
Andre kostnader		4 811	2 950	2 000	2 000
Sum kostnad		2 348 656	811 840	979 800	876 000
Driftsresultat før IN		-952 511	377 839	250 881	789 863
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		111 469	149 640	0	0
Driftsresultat etter IN		-841 043	527 480	250 881	789 863
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		44 376	21 929	0	0
Rentekostnad		528 885	269 938	373 000	578 000
Netto finansposter		484 509	248 009	373 000	578 000
Årsresultat		-1 325 551	279 470	-122 119	211 863
Overført til/fra annen egenkapital		-1 325 551	279 470	0	0
SUM OVERFØRINGER		-1 325 551	279 470	0	0

Balanse 2023 Theresesgt 23 borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	10 276 594	10 276 594
Påkostninger	4	1 378 704	1 378 704
Sum anleggsmidler		11 655 298	11 655 298
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		19 794	5 311
Andre kortsiktige fordringer		1 132	287
Forskuddsbetalte kostnader		82 778	70 090
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		341 508	741 480
Sum omløpsmidler		445 213	817 168
SUM EIENDELER		12 100 511	12 472 466

Balanse 2023 Theresesgt 23 borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 209 383	-6 883 832
Sum opptjent egenkapital		-8 209 383	-6 883 832
Sum egenkapital	9	-8 207 383	-6 881 832
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	10 858 541	10 145 615
Borettsinnskudd		2 391 196	2 391 196
IN nedbetalt fellesgjeld	10	6 940 978	6 672 447
Sum langsiktig gjeld		20 190 715	19 209 258
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 071	24 614
Skyldig off. myndigheter		57 905	0
Påløpne renter		4 937	2 196
Annen kortsiktig gjeld		49 265	118 230
Sum kortsiktig gjeld		117 179	145 040
Sum gjeld		20 307 894	19 354 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 100 511	12 472 466
Pantstillelser	11	20 190 715	19 209 258
Sted: _____	Dato: _____		

Liv Berntzen
Styreleder

Nicholaes Zander Ranvik
Styremedlem

Anne Elisabeth Heggehagen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2023 Theresesgt 23 borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	722 345	637 194
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	4 163	122 412
3619 Dugnadstillegg	4 800	24 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	472 328	218 003
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	192 138	186 570
Sum	1 395 775	1 188 179

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	370	1 500
Sum	370	1 500

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	120 000	0
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-68 200	34 230
Sum	68 720	34 230

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Balkonger	Balkongdør
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 276 594	689 353	689 351
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 276 594	689 353	689 351
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 276 594	689 353	689 351
Anskaffelsesår :	2000	2012	2012
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 20 andeler..
Eiendommer er oppført på g.nr 216, b.nr 227 i Oslo kommune. Eiertomt på 400 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom gjensidige forsikring, polise nr.78237372.

Noter årsregnskap 2023 Theresesgt 23 borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	416	0
6362 Skadedyrtryddelse	8 780	8 510
6391 Snømaking/strøing/feiing	19 125	0
6392 Containerleie/tømming	7 540	2 825
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 761	0
Sum	38 622	11 335

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	0	47 813
Sum	0	47 813

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 295	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	50	0
6552 Driftsmateriell	816	0
Sum	2 161	0

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	1 112 641	0
6603 Vedlikehold elektro	0	9 869
6617 Vedlikehold brannvernustyr	208 604	7 348
6619 Dugnadsutbetaling	25 800	0
6630 Egenandel forsikring	-10 000	20 000
6641 Malerarbeider	161 998	0
6644 Fasade/balkonger	0	3 500
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	14 636	94 463
6648 Vedlikehold dører og porter	74 063	9 637
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	2 750
Sum	1 587 742	147 566

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 000	0	2 000
Sum innskutt egenkapital	2 000	0	2 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-6 883 832	-1 325 551	-8 209 383
Sum opptjent egenkapital	-6 883 832	-1 325 551	-8 209 383
Sum egenkapital	-6 881 832	-1 325 551	-8 207 383

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Noter årsregnskap 2023 Theresesgt 23 borettslag

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Balkonglån		
Lånenummer:	16362674739	12119071028	12111702924	16366566736
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2012	2007	2023
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	5.55 %	5.40 %
Beregnet innfridd:	30.03.2045	30.12.2041	30.06.2051	30.09.2052
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	1 500 000	18 200 000	1 300 000
Lånesaldo 01.01:	955 337	1 084 176	8 106 102	0
Avdrag i perioden:	24 285	35 408	512 183	15 198
Opptak i perioden:	0	0	0	1 300 000
Lånesaldo 31.12:	931 052	1 048 768	7 593 919	1 284 802
Saldo 5 år frem i tid:	801 536	856 373	6 939 095	1 181 170
Andelssaldo 01.01:	0	0	6 672 447	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	380 000	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	111 469	0
Andelssaldo 31.12:	0	0	6 940 978	0
Sum pantegjeld for lån:	931 052	1 048 768	14 534 897	1 284 802

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111702924	1	946 433	946 433
	2	817 553	1 635 106
	1	814 391	814 391
	3	730 580	2 191 740
	1	712 394	712 394
	1	497 332	497 332
	1	479 146	479 146
	1	278 991	278 991
	1	38 386	38 386
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119071028	12	87 397	1 048 764
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362674739	1	60 777	60 777
	1	60 625	60 625
	3	56 953	170 859
	2	52 369	104 738
	1	52 167	52 167
	4	46 798	187 192
	1	45 633	45 633
	1	38 593	38 593
	3	38 264	114 792
	1	33 123	33 123
	1	31 857	31 857
	1	30 692	30 692

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366566736	1	83 869	83 869
	1	83 659	83 659
	3	78 592	235 776
	2	72 267	144 534
	1	71 987	71 987
	4	64 579	258 316
	1	62 972	62 972
	1	53 257	53 257
	3	52 802	158 406
	1	45 709	45 709
	1	43 961	43 961
	1	42 354	42 354

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	17 799 519
Innskuddskapital	2 391 196
Boligselskapets pantsikrede gjeld	20 190 715
Bokført verdi av pantsatt eiendom	11 655 298

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2 375 002.

Resultat og balanse med noter for Theresesgt 23 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Theresesgt 23 borettslag

Styreleder	Liv Berntzen (sign.)	16.05.2024
Styremedlem	Nicholaes Zander Ranvik (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Anne Elisabeth Heggehagen (sign.)	07.05.2024



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Theresesgt 23 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Theresesgt 23 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 borettslagets 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 avvirket.

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-21 20:19:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TGDES-F2D66-i8UGL-VATEF-ZQHBI-WYB 1P

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Theresesgt 23 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Liv Berntzen
Styremedlem, Anne Elisabeth Heggehagen
Styremedlem, Nicholaes Zander Ranvik
Varamedlem, Henriette Nøkleberg Jensen

Styret i Theresesgt 23 borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Theresesgt 23 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Theresesgt 23 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 981970926
Theresesgt 23 borettslag består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Theresesgt 23 borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78237372. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Theresesgt 23 borettslag har et system som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Borettslaget har avtaler med følgende selskaper:

Stopp tagging. Fjerner tagging av gården ved behov.

Pelias Norsk Skadedyrkontroll. Administrerer og kontrollerer åtestasjoner i utplassert i gården for bekjempelse av skadedyr.

Schneider Electric Norge. Brannsikring. Foretar årlig kontroll/service av borettslagets brannvarslingsanlegg.

Styrets arbeid

I begge oppganger er trappevanger og underside av trapper malt med brannhemmende maling.

Alle gjennomføringer mellom første etg og kjeller har blitt tettet med brannakryl. Det er også tettet med brannakryl mellom tak/vegg i hele kjelleren.

Det er hengt opp selvlysende skilt ved brannslukningsapparatene i kjelleren.

Det er avholdt 2 dugnader.

Det har blitt etterfylt et lass med rød singel i bakgården.

Styret arbeider i størst mulig grad papirløst.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.06.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Theresesgt 23 borettslag torsdag 20.06.2024 kl. 17:30 - Stensparken .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Liv Berntzen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Liv Berntzen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Nicholaes Ranvik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 30.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Nicholaes Zander Ranvik er på valg i år

Vedtak:

Valgt ble: Nicholaes Ranvik for 2 år.

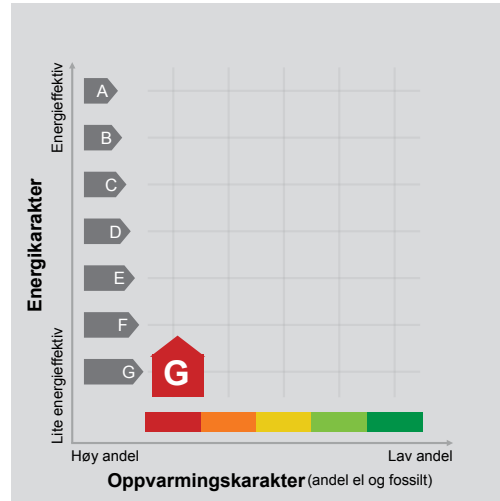
Signatur møteleder: Liv Berntzen /s/

Signatur protokollvitne: Nicholaes Ranvik /s/



ENERGIATTEST

Adresse	Thereses gate 23C
Postnummer	0354
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527977
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-190024
Dato	14.11.2025



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.enova.no/energimerking.

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 innnetemperaturen

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)

- Etterisolering av yttervegg
- Vask med fulle maskiner

- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Vedtekter

for

Thereses gate 23 borettslag

org nr 981 970 926

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. april 2000,
sist endret den 18. juni 2009

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Thereses gate 23 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen 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 og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR THERESES GT 23

- 1. Snekring, reparasjonsarbeid og andre støyende gjøremål skal ikke forekomme mellom 23:00 – 08:00. Ellers henstilles beboerne om å bruke sunn fornuft og ta hensyn til naboene. Hvis du skal ha fest, er det fint om du henger opp nabovarsel.**
- 2. Alle utgangsdører, portdør, kjeller/loftsdører skal være låst hele døgnet. Slipp kun inn personer du kjenner eller som skal til deg.**
- 3. Vasking av oppgang skal skje en gang i uken, du vasker en trapp ned. Fordelingen av trappevask er: Leilighet på høyreside vasker hele uker, leilighet på venstreside vasker halve uker. Leilighetene i første etasje er ansvarlig for å tømme søppelkassa ved postkassene for papir.**
- 4. Søppel legges i søppeldunken og papir i papirdunkene.**
- 5. Rydding av fellesareal ute er alles ansvar, men 2 ganger i året vil det være dugnad der alle i borettslaget har plikt til å møte.**
- 6. Lagring i bakgård, utenfor boder kjeller og loft, og i oppgangen er ikke tillatt Styret vil 1 gang i året leie inn en konteiner der alle kan kaste ting de ikke vil ha.**
- 7. Vaktmester skal kontaktes i saker som vedrører fellesarealet.**
- 8. Utleie/fremleie av leiligheter må godkjennes av styret i henhold til borettslagsloven.**

Forfattet av styret 02.05.2002, endret 15.05.2013.

- 9. Det er ikke anledning til å lufte husdyr i bakgården med det formål at husdyret skal gjøre sitt fornødne. Eieren plikter å fjerne alle rester av eventuelle uhell.**
- 10. Ved eventuelt kjøp av balkongkasser og markiser må borettslagets beboere følge retningslinjene gitt av styret med hensyn til leverandør, utforming og farge.**
- 11. Borettslagets beboere plikter å bestille postkasseskilt umiddelbart etter innflytting. Postkasseskiltet må følge retningslinjene gitt av styret med hensyn til leverandør, utforming og farge. Midlertidig løsning kan benyttes mens man venter på ferdig skilt**

Forfattet av styret 02.05.2002, endret 15.05.2013.

V. D. J. No. 211 75
5. D. J. No.



2477-2701
75 75

Anmeldelse
af Signatur
i Billedens og Brevens

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaringhus -

paa Matr.-No. 23 Thuesgaard

Indleveret 1. 10. 95 Attesteret

Oversend A. Opremlingschefen
af Erklæring
Christiana 1 Oktober 95
Cm. Linthorpe



Indet at bemærke.

Theodor Gællis

Oversendes den afdøde Landsteds-Kommissionær
Anmeldelse her tilføjedes et frimærke
med Tegnings-tegning i store Maalstok over
Sæmsdelingen i Rønnebærne og den efter
Planen og blæst for Knappen.

Det ene Kyststykke vil fra dit Sted ud til en
Indrening af Coasts-revment og under 3.75 m
Færdige. — Forøvrigt Indet at bemærke.



Christiana den 3 Oktober 1895

Cm. Linthorpe

Vendes her stads-konduktøren,
idet jeg henholdsvis mig til bygningens
formål og indhold. Af den 4/95 J. W. Neuffer

2473
75

Enig med Bygningens Inspektøren Pæren med
forordret og Tegnings-tegning indsendes som
angivet.

Christiana 3. Oktob. 1895
J. W. Neuffer



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Landsbyarkitektene AS
Gamle Ringeriksvei 36
1357 BEKKESTUA
info@landsbyarkitektene.no

Dato: 17-11-2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200406177-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Na Stephansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 23	Eiendom:	216/227/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Thereses gate 23 V/Pål Vaagenes	Adresse:	Thereses gate 23, 0354 OSLO
Søker:	Landsbyarkitektene AS v/ Mikael Øvergaard	Adresse:	Gamle Ringeriksvei 36, 1357 BEKKESTUA
Tiltaksstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THERESES GATE 23

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn er mottatt og er under behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn



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

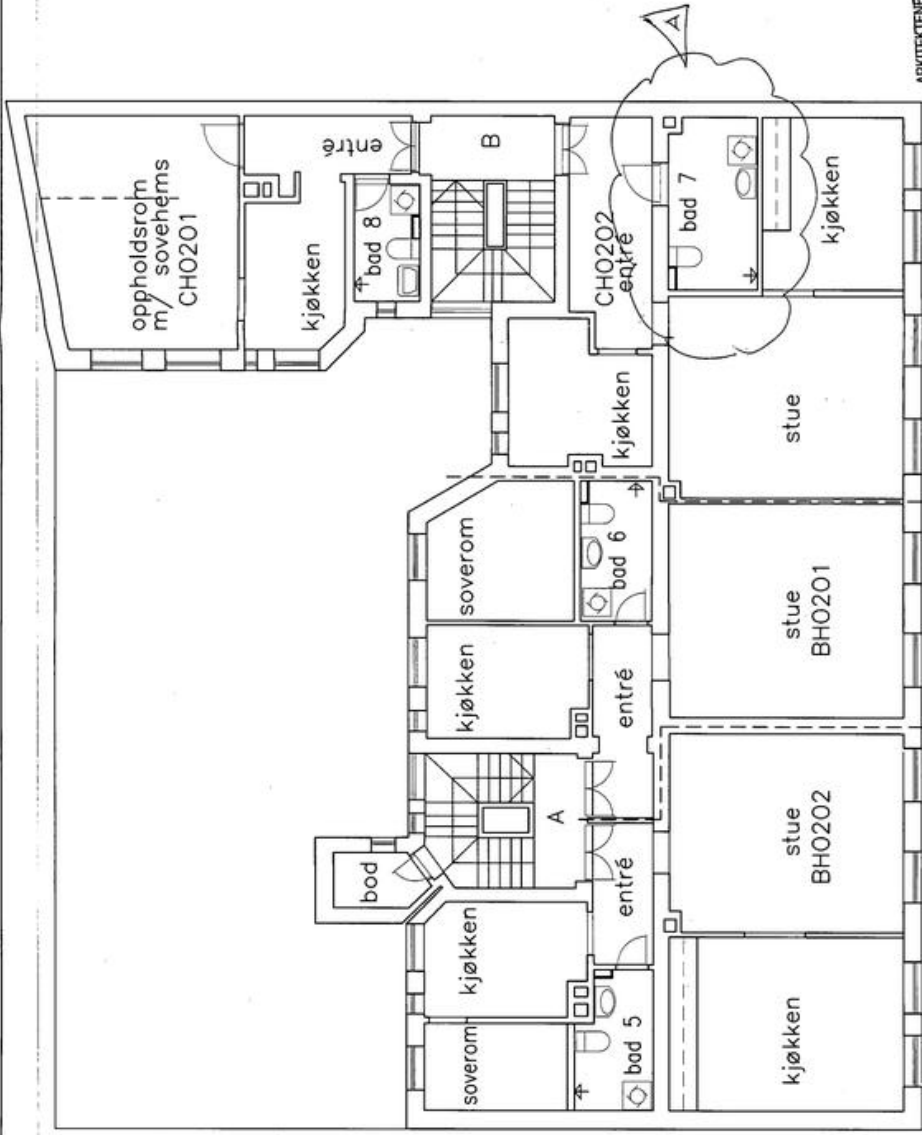
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Na Stephansen - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder*

Kopi til:
Borettslaget Thereses gate 23 V/Pål Vaagenes, Thereses gate 23, 0354 OSLO

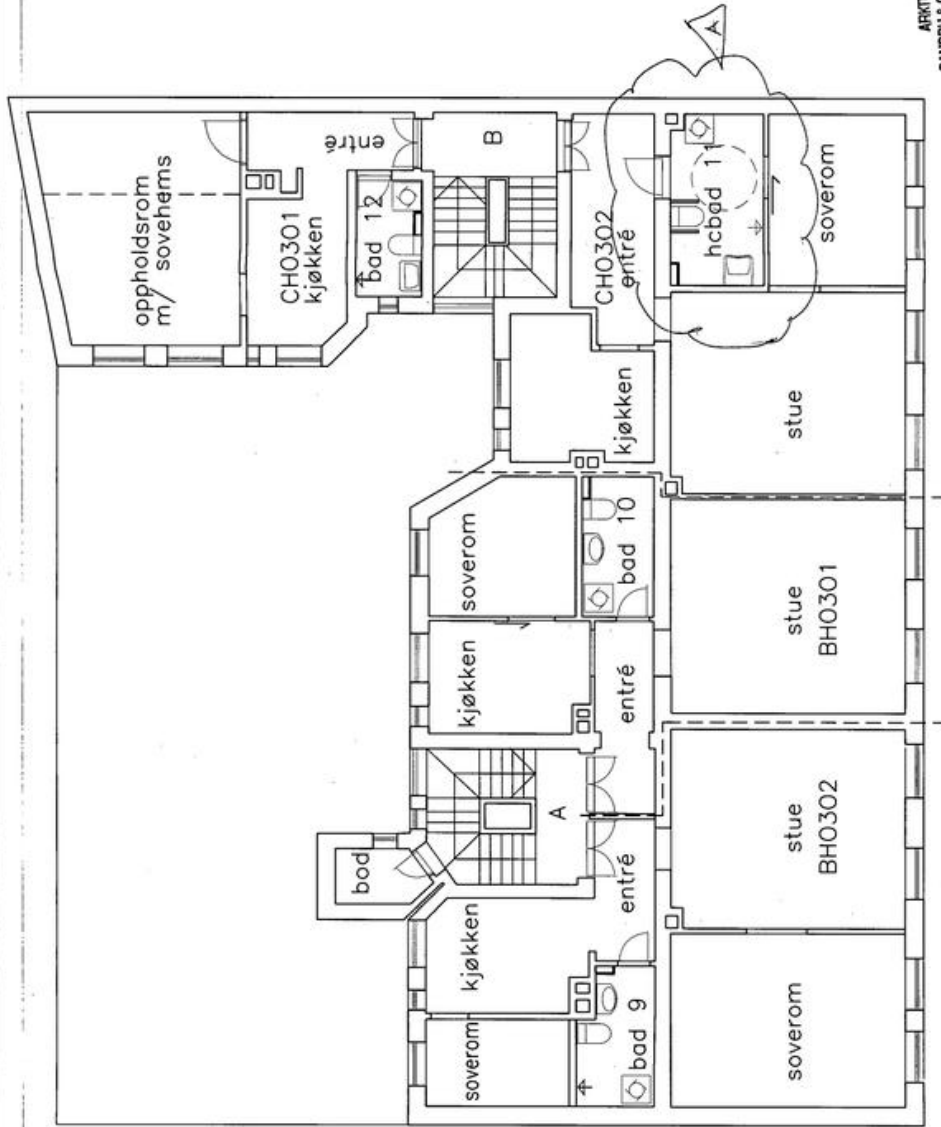


- BAD 5:**
 BYGG: UTVIDELSE AV EKST. BAD. NYE VEGGFLATER
 HIMLING+GULV, NY DØR
 ALT NYTT
 WS: VARMEKABLER, 2 STK STIKK
 EL: + LAMPEPUNKT OVER SERVANT
- BAD 6:**
 BAD KONTROLLERES FOR MULIG Å BEHOLDLES,
 NY NEDFORET HIMLING. HULLTAKING I VEGG FOR
 NY VS-FØRING
- BAD 7:**
 BYGG: NYTT BAD ETABLERES. NYE VEGGER, GULV
 HIMLING + NY DØR.
 WS: ALT NYTT
 EL: SOM BAD 5
- BAD 8:**
 BYGG: INDRE DEL AV TEGLVEGG FJERNES.
 NYE GULV STØPES. NYE INNENDIGE
 FLATER; GULV, VEGGER OG HIMLING.
 NY DØR OG NYTT VINDU
 RIVEARB: GAMMELT BAD FJERNES. FLATER
 KLARGJØRES FOR NYTT. (NYTT ER
 BEBOERNES ANSVAR).
- WS: ALT NYTT
 EL: SOM BAD 1

Arkitekttegninger fra Arkitekt Ole Daniel Bruun datert
 31/3-2000 er benyttet som grunnlag for opptegning.
 Tegningene er ikke nøyaktig måtriktige

ARKITEKTENE
 SANDBU & ØVERGAARD AS
 Tveitvnn. 53, 1344 Håslum

15.09.04	Rev.	Diverse endringer	A
	Dato	Tekst	Rev.
	Tegn.	Køht.	
BORETTSLAGET THERESGATE 23			
DR. TECHN. KRISTOFFER APELAND A/S P.B. 7029 Majorstua, 0306 Oslo Fagerborggt. 12, Oslo tlf. 22066150 faks 22066151		Prosj. nr.	RAS
Prosjekt: THERESGATE 23. UTBEDRING		22061	Saksb. EH
Tittel: PLAN 2. ETASJE. ETTER ENDRING			Godkj. PL
		Målestokk:	1:100
		Dato	08.05.03
		Tegn. nr.	2
		Rev.	-



BAD 9:
 BYGG: UTVIDELSE AV EKSIST. BAD. NYE VEGG-
 FLATER, HIMLING, GULV, NY DØR
 WS: ALT NYTT
 EL: VARMEKABLER, 2 STK STIKK
 + LAMPEPUNKT OVER SERVANT

BAD 10:
 BYGG: NYTT BAD ETABLERES. NYE VEGGER, GULV
 HIMLING + NY DØR
 WS: ALT NYTT
 EL: SOM BAD 9
 RIVEARB: GAMMELT BAD FJERNES. FLATER
 KLARGJØRES FOR NYTT. (NYTT ER
 BEBOERNES ANSVAR).

BAD 11:
 BYGG: NYTT BAD ETABLERES. NYE VEGGER, GULV
 HIMLING + NY DØR.
 WS: ALT NYTT
 EL: SOM BAD 9

BAD 12:
 BYGG: INDRE DEL AV TEGLVEGG FJERNES.
 NYE GULV STØPES. NYE INNVENDIGE
 FLATER, GULV, VEGGER OG HIMLING.
 NY DØR OG NYTT VINDU
 RIVEARB: GAMMELT BAD FJERNES. FLATER
 KLARGJØRES FOR NYTT. (NYTT ER
 BEBOERNES ANSVAR).

WS: ALT NYTT
 EL: SOM BAD 1

Arkitekttegninger fra Arkitekt Ole Daniel Bruun datert
 31/3-2000 er benyttet som grunnlag for opptegning.
 Tegningene er ikke nøyaktig målriktige

ARKITEKTENE
 SANDBU & ØVERGAARD AS
 Postboks 53, 1344 Haslum

15.09.04	Dato	Diverse endringer	A	Rev.
	Tegn.	Kønt.		

BORETTSLAGET THERESSEGATE 23



DR. TECHN. KRISTOFFER APELAND A/S
 P.B. 7029 Majorstua, 0306 Oslo
 Føderborgtgt. 12, Oslo tlf. 22066150 faks 22066151

Proj. nr.
 22061

Tegn. RAS
 Saksb. EH
 Godkj. PL

Prosjekt: THERESSEGT. 23. UTBEDRING

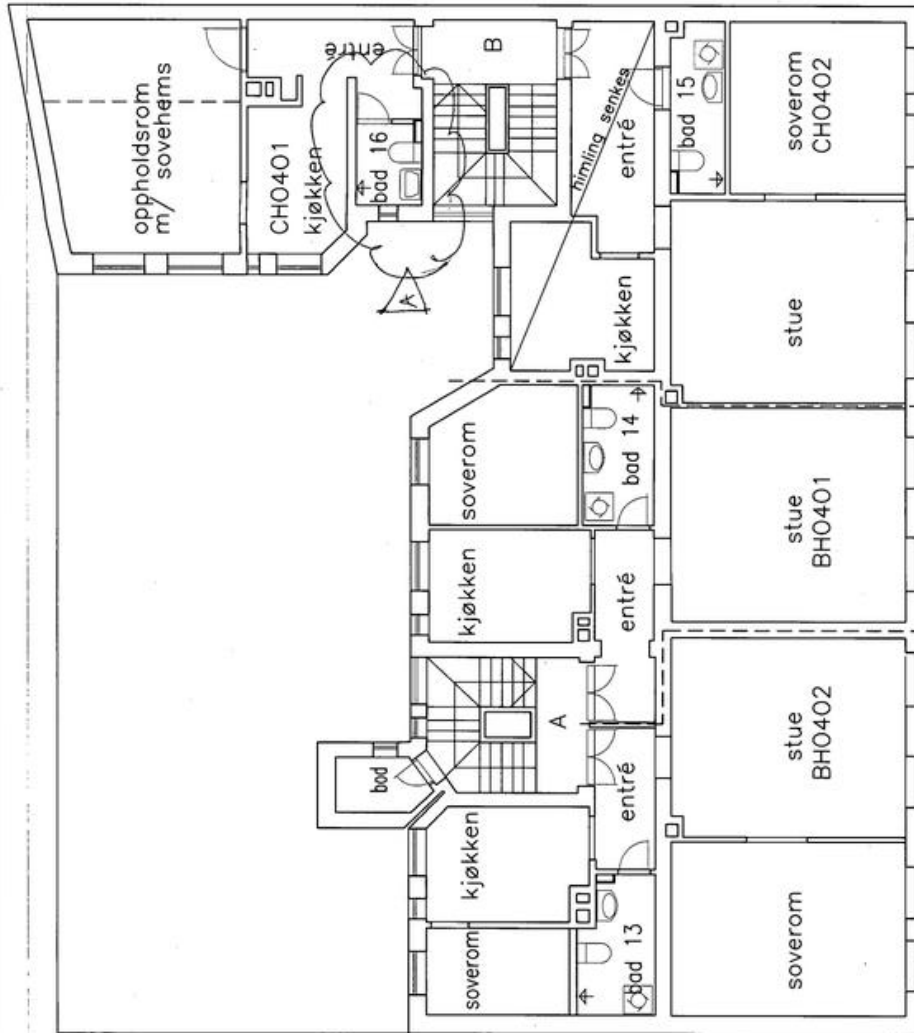
Målestokk: 1:100

Tittel:

PLAN 3. ETASJE. ETTER ENDRING

Date 08.05.03

Tegn. nr. 3
 Rev. —



BAD_13: UTVIDELSE AV EKSIKST. BAD. NYE VEGG-
FLATER, HIMLING, GULV+NY DØR

WS: ALT NYTT
VARMEKABLER, 2 STK STIKK
+ LAMPEPUNKT OVER SERVANT

BAD_14: UTVIDELSE AV EKSIKST. BAD. NYE VEGG-
FLATER, HIMLING, GULV+NY DØR

WS: ALT NYTT
VARMEKABLER, 2 STK STIKK
+ LAMPEPUNKT OVER SERVANT

BAD_15: NYTT BAD ETABLERES. NYE VEGGER, GULV
HIMLING + NY DØR. HIMLING SENKES I
KJØKKEN OG ENTRÉ

WS: ALT NYTT
EL: SOM BAD 13
RIVEARB: GAMMELT BAD FJERNES. FLATER
KLARGJØRES FOR NYTT. (NYTT ER
BEBOERNE ANSVAR).

BAD_16: INDRE DEL AV TEGLVEGG FJERNES.
NYE GULV STØPES. NYE INNVEDIGE
FLATER; GULV, VEGGER OG HIMLING.

RIVEARB: GAMMELT BAD FJERNES. FLATER
KLARGJØRES FOR NYTT. (NYTT ER
BEBOERNE ANSVAR).

WS: ALT NYTT
EL: SOM BAD 1

GENERELT I 4. ETG.:
HIMLINGER MOT LOFTSLEILIGHETER MÅ BRANNSIKRES
MED 1 LAG GIPSPLATER

Arkitekttegninger fra Arkitekt Ole Daniel Bruun datert
31/3-2000 er benyttet som grunnlag for opptegning.
Tegningene er ikke nøyaktig målriktige

ARKITEKTENE

SANDBU & ØVERGAARD AS

Postboks 33, 0404 Haslum

Tlf. 022611111

Faks 022611111

Nett 022611111

www.sandbu-og-overgaard.no

Dato	Tegn.	Kont.	Tekst	Rev.
15.09.04			Diverse endringer	A

BORETTSLAGET THERESSESGATE 23



DR. TECHN. KRISTOFFER APELAND A/S
P.B. 7029 Majorstua, 0306 Oslo
Fogerborggt. 12, Oslo tlf. 22066150 faks 22066151

Proj. nr.
22061

Tegn. RAS
Saksb. EH
Godkj. PL

Prosjekt: THERESSESGT. 23. UTBEDRING

Målestokk: 1:100

Tittel:

PLAN 4. ETASJE. ETTER ENDRING

Dato 08.05.03

Tegn. nr. 4
Rev. —



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: Dato: 11.08.2015
Fra: Saksnr: 200410644-35
Saksbehandler: Lise Tell

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Thereses gate 23 A-B-C

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år – Se kommentar i Doculive.
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakhaver.

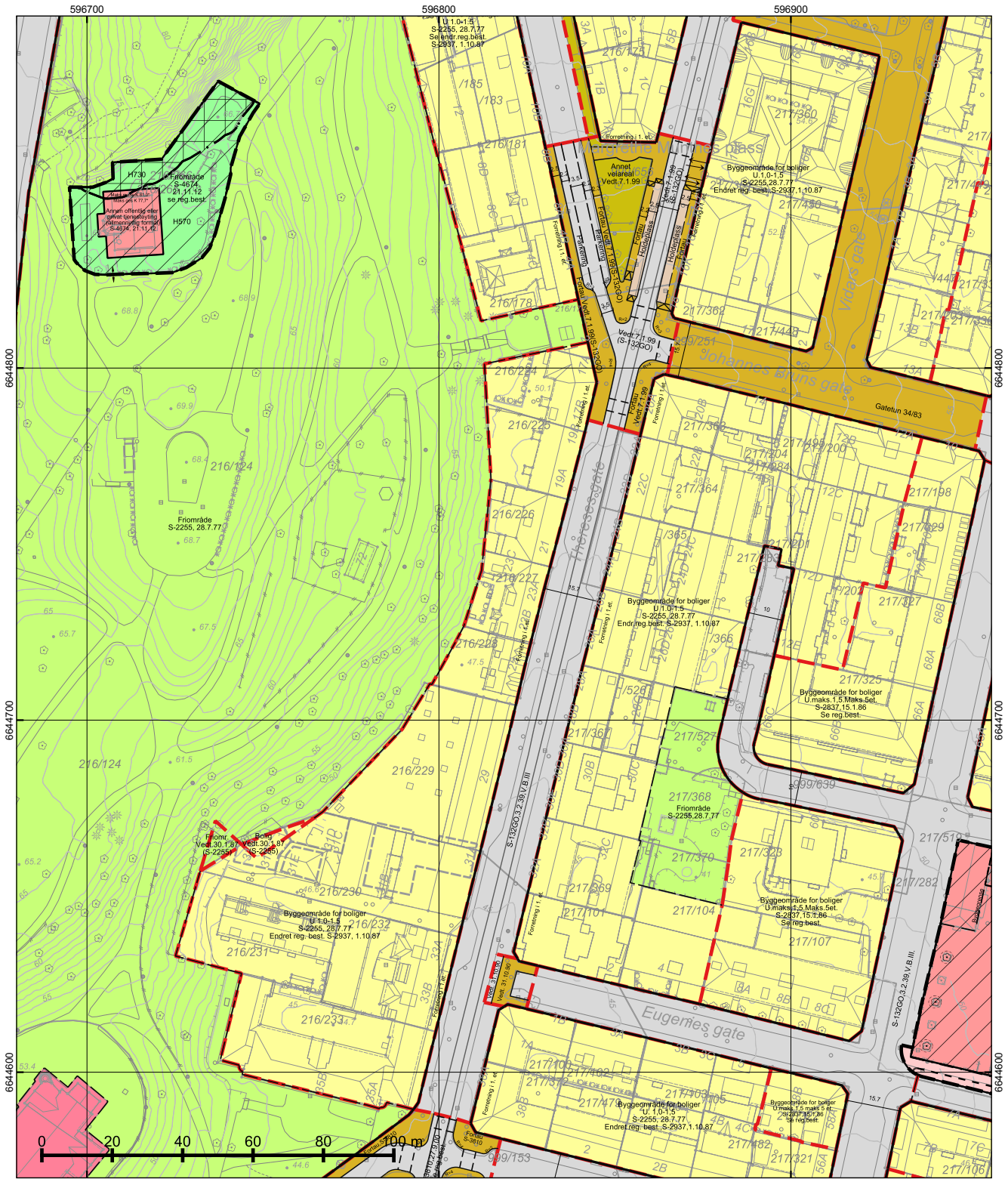
Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 18.11.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

















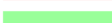
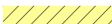



















Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 149933/ 86522503	Deres ref.:
Adresse: Therese's gate 23	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/227	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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		Inn-/utkjøring
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Avkjørsel
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	316 - Gatetun/gågate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting		
	1162 - Undervisning		
	2012 - Fortau		
	3040 - Friområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.11.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 149933/86522503
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



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, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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.

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00





Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

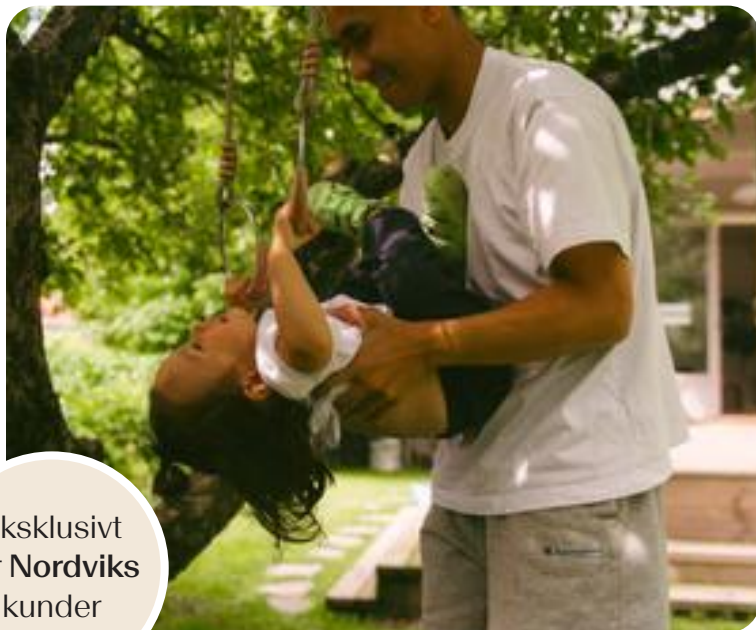
Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 eiendom (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, varmpumper 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 tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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 forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Thereses gate 23C 0354 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 227 i Oslo kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

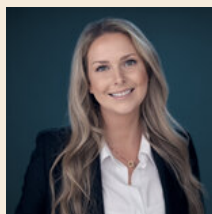
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Silje Heggø

Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
s.heggo@nordvikbolig.no
901 33 890